

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 13.09.2023, klo 17:00 - 19:48

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny

Käsitellyt asiat

- § 73 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 74 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 75 Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-2028, kuntakehityslautakunta**
- § 76 Arviointikertomus 2022, kasvun ja ympäristön toimialueen selvitys**
- § 77 Harjulan asemakaavan muutos, kaava nro 3596, ehdotuksen ja vastineiden nähtäville asettaminen**
- § 78 Kaavoitussuunnitelma 2024-2027**
- § 79 Maapoliittisen ohjelman päivitys**
- § 80 Kaavoituksen käynnistämissopimus, Resiinakuja (kaava nro 3668), Jokela**
- § 81 Lumen ajo ja uudet kaavoitetut alueet, aloite**
- § 82 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 83 Ilmoitusasiat**
- § 84 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Antti Heikkilä
Sanna Kervinen
Päivö Kuusisto
Leena Saukko
Antti Seppälä
Jukka Silander
Marianna Simo
Liisa Sorri
Sanna Takala
Mika Timonen
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti, poistui 18:45
Ilpo Heitto, nuorisovaltuuston edustaja, saapui 17:08
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Kalle Ikkela, pormestari
Annina Nuutinen, tarkastuslautakunnan edustaja, saapui 18:31
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö
Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri
Aarne Partanen, nuorisovaltuuston edustaja, saapui 17:13
Jussi Rantala, talous- ja asiakaspalvelupäällikkö, poistui 17:35
Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja
Lauri Tölli (etäyhteys), maankäyttöinsinööri

Poissa

Jari Anttalainen, 1. varapuheenjohtaja
Mika Mäki-Kuhna

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Sanna Kervinen

Marianna Simo

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 18.9.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 73

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokouksen asioiden käsittelyjärjestys sovittiin muutettavaksi seuraavaksi: §73, §74, §75, §76, §77, §80, §82, §83, §78, §79, §81, §84.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 74

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Kervinen ja Marianna Simo.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Kervinen ja Marianna Simo.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 75

Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-2028, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2023-1851

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 Talousarvio 2024 KKL, KKL 13.9.2023

2 Ilmastokoordinaattori_uuden tehtävän perustaminen_2024, KKL 13.9.2023

3 Kehittämispäällikkö_uuden viran perustaminen_2024, KKL 13.9.2023

4 Työturvallisuuskoordinaattori_uuden tehtävän perustaminen_2024, KKL 13.9.2023

5 LVI-tarkastaja_uuden viran perustaminen_2024, KKL 13.9.2023

TOIMINTATUOTOT JA - KULUT

Toimintatuotot

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tuloarvio on 5 745 000 € (vuoden 2023 talousarviossa 5 622 215 €). Maankäytön sopimuskorvausten tuottojen ennakoidaan nousevan. Rakentamisen hiljentyessä ovat rakennuslupien tuotot laskussa.

Toimintamenot

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan menoarvio on 7 479 524 €. Vuoden 2023 talousarviossa toimintamenot olivat 6 831 734 €. Menojen nousu johtuu lähinnä palkkojen sopimuskorotuksista sekä asiantuntijapalveluiden käytön lisääntymisestä aluekehityshankkeiden edistymisen myötä.

Budjetoitu toimintakate (sitova taso) on -1 734 452 € (vuoden 2023 talousarviossa - 1 209 519 €).

Henkilöstöesitykset

Seuraavat tehtävät ja virat esitetään perustettaviksi:

- Kehittämispäällikkö Kehittäminen ja hallinto
- Työturvallisuuskoordinaattori Kehittäminen ja hallinto
- LVI-tarkastaja Rakennusvalvonta
- Ilmastokoordinaattori Projektitoimisto (50%, yhteistyössä Keravan kanssa)

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan ja sen alaisten palvelualueiden talousarvioesityksen vuodelle 2024.
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi esitetyt uudet virat ja toimet.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan ja sen alaisten palvelualueiden talousarvioesityksen vuodelle 2024 ja esitetyt uudet virat ja toimet.

Tiedoksi

talous

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tarkastuslautakunta, § 5,23.01.2023

Tarkastuslautakunta, § 22,13.03.2023

Tarkastuslautakunta, § 26,20.03.2023

Tarkastuslautakunta, § 30,27.03.2023

Tarkastuslautakunta, § 34,17.04.2023

Tarkastuslautakunta, § 39,24.04.2023

Tarkastuslautakunta, § 43,08.05.2023

Tarkastuslautakunta, § 48,11.05.2023

Tarkastuslautakunta, § 53,15.05.2023

Valtuusto, § 62,29.05.2023

Kuntakehityslautakunta, § 76, 13.09.2023

§ 76

Arviointikertomus 2022, kasvun ja ympäristön toimialueen selvitys

TUUDno-2023-28

Tarkastuslautakunta, 23.01.2023, § 5

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2022 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2023 alussa. Tarkastuslautakunta valtuustokaudella 2021-2025 on tehnyt ensimmäisen arviointikertomuksensa Tuusulan kunnan vuoden 2021 toiminnasta. Tarkastuslautakunta on hyväksynyt arviointikertomuksen 2021 kokouksessaan 7.6.2022 pykälä 59.

Arviointikertomus 2021 on käsitelty valtuuston kokouksessa 20.6.2022 pykälä 81. Toimialueiden sekä kunnanhallitukset selvitykset arviointikertomuksessa 2021 esitettyihin huomioihin ja suosituksiin on valtuusto käsitellyt kokouksessaan 14.11.2022 pykälä 137.

Arviointikertomuksesta 2021, sen laadintaa ja sisältöä sekä toimialueiden ja kunnanhallituksen siihen antamia selvityksiä on tarkastuslautakunta käsitellyt kokouksessaan 28.11.2022 pykälä 84.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2022 arviointikertomuksen laadintatyöstä ja sen sisällöstä
- vuoden 2023 työohjelman.

Päätös

Tarkastuslautakunta

- kävi lävitse vuoden 2022 arviointikertomuksen laadintatyötä, sen sisältöä ja menetelmiä
- päätti vuoden 2023 alkuvuoden työohjelmasta.

Tarkastuslautakunta, 13.03.2023, § 22

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tarkastuslautakunta on valtuuston asettama lakisääteinen lautakunta, jonka tehtävänä on kuntalain 121 § mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tarkastuslautakunnan arviointityön tulokset kootaan keväisin arviointikertomukseen, joka käsitellään valtuustossa samassa kokouksessa kuin edellisen vuoden tilinpäätös.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- arviointikertomuksen 2022 laatimisesta.

Päätös

Tarkastuslautakunta päätti

- arviointikertomuksen 2022 laatimisesta.
-

Tarkastuslautakunta, 20.03.2023, § 26

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta

- jatkaa arviointikertomuksen 2022 laatimista.

Päätös

Tarkastuslautakunta päätti

- arviointikertomuksen 2022 laatimisesta ja alustavasti arviointikertomuksen pohjasta.
-

Tarkastuslautakunta, 27.03.2023, § 30

Ehdotus

Tarkastuslautakunta

- jatkaa arviointikertomuksen 2022 laatimista.

Päätös

Tarkastuslautakunta päätti

- jatkaa arviointikertomuksen 2022 laatimista.
-

Tarkastuslautakunta, 17.04.2023, § 34

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta

- jatkaa arviointikertomuksen 2022 laatimista.

Päätös

Tarkastuslautakunta päätti

- jatkaa arviointikertomuksen 2022 laatimista.
-

Tarkastuslautakunta, 24.04.2023, § 39

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta

- jatkaa arviointikertomuksen 2022 laatimista.

Päätös

Tarkastuslautakunta päätti

- Jatkaa arviointikertomuksen 2022 laatimista
-

Tarkastuslautakunta, 08.05.2023, § 43

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta

- jatkaa arviointikertomuksen 2022 laatimista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tarkastuslautakunta, 11.05.2023, § 48

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta

- jatkaa arviointikertomuksen 2022 laatimista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tarkastuslautakunta, 15.05.2023, § 53

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

1 Arviointikertomus 2022, trkltk 15.5.2023

Tarkastuslautakunta päättää tässä kokouksessaan Tuusulan kunnan vuoden 2022 arviointikertomuksen hyväksymisestä.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- hyväksyä vuoden 2022 arviointikertomuksen
- toimittaa arviointikertomuksen jäsenille välittömästi allekirjoitettavaksi sähköisesti
- hyväksyä, että tekstissä havaitut mahdolliset kirjoitus- ja muut tekniset virheet voidaan korjata ja että arviointikertomuksesta tehdään erikseen taitettu versio
- jättää arviointikertomuksen vuodelta 2022 valtuuston käsiteltäväksi
- ehdottaa, että valtuusto pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista toimialojen ja hallituksen selvitykset
- että selvitykset tulee toimittaa niin, että ne voidaan käsitellä lokakuun loppuun mennessä pidettävässä valtuuston kokouksessa
- että selvitykset on toimitettava myös tarkastuslautakunnalle
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta välittömästi tässä kokouksessa.

Päätös

Tarkastuslautakunta päätti

- hyväksyä vuoden 2022 arviointikertomuksen
- toimittaa arviointikertomuksen jäsenille välittömästi allekirjoitettavaksi sähköisesti
- hyväksyä, että tekstissä havaitut mahdolliset kirjoitus- ja muut tekniset virheet voidaan korjata ja että arviointikertomuksesta tehdään erikseen taitettu versio
- jättää arviointikertomuksen vuodelta 2022 valtuuston käsiteltäväksi
- ehdottaa, että valtuusto pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista toimialojen ja hallituksen selvitykset
- että selvitykset tulee toimittaa niin, että ne voidaan käsitellä lokakuun loppuun mennessä pidettävässä valtuuston kokouksessa
- että selvitykset on toimitettava myös tarkastuslautakunnalle
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta välittömästi tässä kokouksessa.

Tarkastuslautakunta totesi, ettei Jari Räsänen ole osallistunut arviointiin siltä osin kuin on ollut esteellinen.

Valtuusto, 29.05.2023, § 62

Liitteet

1 Arviointikertomus 2022, valt.29.5.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Valtuusto päättää

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tarkastuslautakunnan puheenjohtaja Jussi Salonen selosti asiaa kokouksessa. Nuorisovaltuuston puheenjohtaja Heta Kyytinen piti puheenvuoron nuorisovaltuuston osalta vuodelta 2022.

Kuntakehityslautakunta, 13.09.2023, § 76

Valmistelija / lisätiedot:

Kai Lange, Johanna Aho, Anne Olkkola, Kristiina Salo, Päivi Hämäläinen
kai.lange@tuusula.fi, johanna.aho@tuusula.fi, anne.olkkola@tuusula.fi, kristiina.salo@tuusula.fi, paivi.hamalainen@tuusula.fi

tilapalvelupäällikkö, johtava rakennustarkastaja, kaavoituspäällikkö, elinvoimajohtaja, maankäyttöpäällikkö

Liitteet

1 Kasvun ja ympäristön toimialueen selvitys_tarkastuskertomus2022, KKL 13.9.2023

Perustelut

Tuusulan kunnanvaltuusto on 29.5.2023 § 62 päättänyt pyytää tarkastuslautakunnan laatimassa vuoden 2022 arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista toimialueiden ja hallituksen selvitykset. Selvitykset tulee valtuuston päätöksen mukaan toimittaa niin, että ne voidaan käsitellä lokakuun loppuun mennessä pidettävässä valtuuston kokouksessa. Lisäksi selvitykset on toimitettava myös tarkastuslautakunnalle.

Arviointikertomuksessa todetaan Kasvun ja ympäristön toimialueen kuntakehityslautakunnan asioista johtopäätöksiksi:

Tuusulan kunta on rakentanut paljon vuoden 2022 aikana. Monenlaista maankäyttöä ja rakentamista on edistetty monella eri sektorilla. Kiivas kaavoitus- ja rakennustahti sitoo henkilöresursseja ja muita resursseja. Nopean kasvun myötä infrarakentaminen on joissain kohteissa jäänyt jälkeen.

Tarkastuslautakunta suosittaa, että on syytä huolellisesti pohtia ja analysoida, mikä on sopivanlaista, sopivan kokoista ja sopiva-aikaista rakentamista ja kasvun tavoittelua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Jotta kasvutavoitteissa voidaan pysyä, on resurssit turvattava. Myös budjettikuria on syytä harjoittaa. Kasvun määrällisiä ja laadullisia tavoitteita on arvioitava. Infra ja tiestö on toteutettava linjassa talonrakentamisen kanssa. Infran ja tiestön on myös tuettava muuta rakentamista.

Arviointikertomuksessa todetaan Kasvun ja ympäristön toimialueen teknisen lautakunnan asioista johtopäätöksiksi:

- Rakentamisen ja yhdyskuntatekniikan investointien kasvu asettavat haasteita suunnittelun ja toteuttamisen puolella
- Julkisen liikenteen ja liikennejärjestelmien kehittämiseen tulee panostaa tulevina vuosina
- Ilmastopolitiikka ja hiilineutraalius on jatkossa yhä tärkeämmässä roolissa toimialalla
- Palveluverkon kehittäminen edistyy hyvin haasteista huolimatta
- Tuusulanjärven ja -joen alueen kehittämistyötä on edistetty tavoitteiden mukaisesti
- Kiitosta ansaitsevat rekrytointeihin paneutuminen ja niiden onnistuminen

Tarkastuslautakunta suosittaa, että kunnan kolmea keskustaa tulee kehittää tasapuolisesti. Ammattitaitoisen ylläpitohenkilöstön hyvään johtamiseen ja töiden organisointiin sekä suunnitelmallisuuteen kannattaa kiinnittää huomiota jatkossakin. Ulkopuolisten asiantuntijoiden / konsulttien käytön tarkoituksenmukaisuuden tarkastelu on tarpeen. Erityisesti uusien rakennusaikaisten töiden laadunvalvontaan ja kustannusseurantaan täytyy kiinnittää huomiota.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa tarkastuslautakunnalle, kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle liitteen mukaisen selvityksen tarkastuslautakunnan antamaan vuoden 2022 arviointikertomukseen.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

tarkastuslautakunta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 28, 15.03.2023

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 37, 18.04.2023

Ikäihmisten neuvosto, § 23, 24.04.2023

Kuntakehityslautakunta, § 77, 13.09.2023

§ 77

Harjulan asemakaavan muutos, kaava nro 3596, ehdotuksen ja vastineiden nähtäville asettaminen

TUUDno-2021-2867

Kuntakehityslautakunta, 15.03.2023, § 28

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 O Harjulan akm nro 3596 OAS-asiakirja, KKL 15.3.2023

2 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen selostus, KKL 15.3.2023

3 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE1, KKL 15.3.2023

4 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE2, kkl 15.3.2023

5 L Liite Harjulan akm Meluselvitys Kievarintie 17-19, KKL 15.3.2023

6 L Liite Harjulan akm Luontoselvitys, KKL 15.3.2023

Asiaselostus, osalistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen vaihe

Sijainti

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen pienalueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu JM Suomi Oy:n kanssa.

Alueen nykytila

Kievarintien itäpuolella lähellä Tuusulan urheilukeskusta olevalla kaava-alueella ovat Kievarin päiväkotikiinteistö ja teatteri Mesta ja se muodostuu kolmesta kokonaisesta kiinteistöstä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "*Kantakievari*" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Lainvoimaisessa kaavassa on rakennusoikeus annettu tehokkuusluvulla $e=0,40$, joka vastaa noin 3000 k-m^2 . Enimmäiskerrosluvuksi on siinä määrätty kaksi. Kievarin päiväkotikiinteistö on rakennettu vuonna 1989 ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo vuonna 1992. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoiminta siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella toiseen sijaintiin lähivuosina. Uusi päiväkotikiinteistö Martta Wendelin on Tuusulanväylällä toisella puolella.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tavoitteet ja kaavaratkaisu

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavam muutoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelmana on nähtävillä kaksi erilaista kaavaluonnosta esittelykuvineen, jotka poikkeavat toisistaan alueen pysäköinnin järjestämisen, kokonaiskerrosalan määrän sekä toisen rakennuksen kerrosluvun osalta. Asuinkorttelissa on kolme sitovan tonttijaon mukaista tonttia ja pysäköinnille oma korttelialue. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu tai laaditaan selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu- ja pohjavesiselvitykset. Tavoitteena on kyetä suunnittelemaan kohtuullinen yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien, lähellä olevien palveujen ja joukkoliikennepysäkkien asuinrakentamisen kokonaisuus niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla, hyvällä sijainnilla Hyrylän keskustassa, nykyiseen infraan liitettävissä olevalla paikalla.

Kaavamutoksessa asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille on viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala. Molemmissa luonnosvaihtoehdossa pohjoisimmassa pistetalossa pääkäyttötarkoituksen mukainen enimmäiskerrosala on 3600 k-m² ja enimmäiskerrosaluku on VIII. Luonnosvaihtoehdossa 1 on keskimmäisen ja eteläisimmän tontin rakennusalla kummallakin enimmäiskerrosala 3150 k-m² ja enimmäiskerrosaluku ½kVI. Siten kerrosalaa on yht. n. 9900 k-m². Luonnosvaihtoehdossa 2 on keskimmäisen ja eteläisimmän tontin rakennusalla kummallakin enimmäiskerrosala 3600 k-m² ja enimmäiskerrosaluku ½kVII. Siten kerrosalaa on yht. n. 10 800 k-m². Kerrosaluku pääosin laskee pohjoisesta etelään ja Kievarintien puolella on keskimmäisen ja eteläisen tontin rakennusten kerrosaluku suurempi johtuen kadun tason ns. puolikkaasta kerroksesta. Eteläisimmälle tontille on viitesuunnitelmassa osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti rakennuksen itäpuolen sisäpihalla. Viitesuunnitelman perusteella annetaan julkisivujen tiilipintaisuutta koskeva määräys.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, jossa on asuinkorttelin asukkaiden autopaikat. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 95 ap luonnosvaihtoehdossa 1 sekä 2-tasoisessa pysäköintitalossa 121 ap luonnosvaihtoehdossa 2. Pysäköintikorttelin istututtamisesta on annettu määräyksiä ja pysäköintilaitoksen julkisivuista on annettu määräyksiä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. Kaava ei muuta tilannetta lainvoimaisesta kaavasta.

Yleismääräyksinä on annettu rakennusalakohteisesti luvulla enimmäisrakennusoikeus, joka sisältää pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan. Määräyksessä on erikseen annettu lisäkerrosaloina rakennettavaksi mahdollistetut tilat. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa. Rakentamisen julkisivuarkkitehtuurista ja kattomuodosta on annettu kaavassa määräyksiä. Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentamisesta katto- ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

julkisivupinnoille on annettu ehdollisesti salliva määräys. Hulevesien ohjaamisesta ja pohjavesien suojelusta on annettu määräyksiä. Viherkerrointa koskeva määräys on mahdollista lisätä ehdotusvaiheeseen. Tonttijako on kaavaehdotuksen tulevassa vaiheessa kaava-alueella sitova. Alue kytkeytyy olemassa olevaan katuverkkoon Kievarintieltä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap / 100m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto
- Jos pelkästään asunnoille osoitetut autopaikat ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrää pienentää 10 %
- Yhdellä yhteiskäyttöautolla saa korvata enintään 10 asuntojen autopaikkaa. Yhteiskäyttöautoilla voidaan korvata enintään 20 % asuntojen autopaikoista.
- Autopaikat saa kattaa.
- AK-korttelialueet 1 ap / 100 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät::

- 1pp / 40m² asuntokerrosalaa.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen varustuksen on mahdollistettava polkupyörän lukitseminen rungosta.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian ja pormestariohjelman tavoitteita.

Mitoitus

Asemakaavamuutoksen aluerajauksen pinta-ala on noin 8768 m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta on yhteensä noin 8085 m² sekä lähivirkistysaluetta noin 683 m².

Asuinkerrostalojen korttelialueella pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa kahdessa erillisessä rakennuksessa yhteensä 9900 k-m² luonnosvaihtoehdossa 1 ja 10 800 k-m² luonnosvaihtoehdossa 2. Se vastaa noin 280 - 310 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on saadun tiedon mukaan luonnosvaihtoehdossa 1 olevan noin 137 kpl ja noin 150 kpl luonnosvaihtoehdossa 2. Asuntojen keskipinta-alaksi on arvioitu molemmissa luonnosvaihtoehdossa olevan noin 59 k-m². Saadun tiedon mukaan asuntojakauma ja asuntojen keskipinta-ala vastaavat Tuusulan asutopolitiittista ohjelmaa.

Kaavaratkaisun myötä pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala asemakaavamuutoksen alueella kasvaa samalla korttelialueen käyttötarkoituksen muuttuessa luonnosvaihtoehtoihin verraten joko noin 6900 tai 7800 k-m².

Kaavatalous

Kaavaratkaisun aiheuttamat kustannukset ja tulot kunnalle määritellään ehdotusvaiheeseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asuinkerrostalokortteli (AK) määrätään kaavassa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen (Y-10) tilalle. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne Tuusulanväylällä on vilkasta ja Hyrylän liikennetarkasteluiden ennusteissa Tuusulanväylän kiertoliittymä ei näyttäydy sujuvana. Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkotitoimitus on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyy. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaava mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, minkä vuoksi muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, joten muodostuu rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen.

Täydennysrakentaminen tuo kaupunkikuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kievarintien molemmin puolin on kaavoitettu määrätietoisesti keskenään yhteensopivan rakentamisen kokonaisuuden edellytystä. Kievarintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kievarintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5 - 7 -kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Keskeisen sijaintinsa johdosta maankäyttö on syytä muuttaa aiempaa tehokkaammaksi. Kaava-alueen eteläpuolella on kolmikerroksisia kerrostaloja ja pohjoispuolella vanhemmat kerrostalot ovat kolmikerroksisia. Tuusulanväylän varrelle Kievarinkaarelle kaavoitettujen kerrostalojen kerros-luku vaihtelee neljästä seitsemään, kasvaen kohti Hyrylän keskustaa. Rakennukset tukeutuvat itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään muuhun tavoiteltuun tehokkaammin rakennettuun rakennuskantaan. Alueella olemassa olevat ja uudet kerrostalot ovat vaaleasävyisiä. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä matalasti rakennettua aluetta, parantavat näkymissä alueen luonnetta. Alueen vieressä luoteispuolella sijaitseva suuri huoltoasemakenttä perustuu vanhentuneeseen kaavaan (Kievarin alue, nro 3150, v. 1989). Huoltoasemarakennusten korttelialue (LH) on yhdessä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tuusulanväylän tiealueen kanssa näkymissä merkittävästi avointa, noin 3,6 hehtaarin laajuista ja jäsentymätöntä ympäristöä, joka osaltaan johtaa kaavoissa tavoitellun kerrostalorakentamisen näkymiseen lähimaisemassa luoteesta ja lännestä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatettaessa. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyypppejä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyypppejä. Kaikki selvityksessä tavatut huomionarvoiset lintulajit ovat sopeutuneet ihmisen muuttamiin elinympäristöihin ja elelevät asutuilla ja myös häiriöherkillä alueilla. Vesitornin lähiympäristön selvitysalueella ei ole erityistä linnustosta johtuvaa suojeluarvoa, eivätkä lajit edellytä varsinaisia suojelutoimia. Selvityksen mukaan lepakoita ei ollut syytä huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin, virkistykseen ja kulttuuriin

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvitys, jonka perusteella on todettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

Teatteri Mestan toiminta on päättynyt ja päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin, kun uudisrakentamisena toteutettava Martta Wendelinin päiväkoti valmistuu Tuusulanväylän länsipuolelle alle 500 m päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita, joka puolestaan lisää kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Lähialueelta tulee palveluverkkosuunnitelman perusteella osoittaa mm. uusia päivähoitopaikkoja sekä koulupaikkoja.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole huomattavia elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuntorakentamisen edistämisellä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tarpeen kasvulle alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä
- asettaa Jokelan Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Piia Lakkapää-Hemmi teki muutosehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun Antti Seppälän kannattamana:

Asemakaavan ohjaavina tavoitteina on ollut sovittaa uudet asuinkerrostalot etelänpuoleiseen asutukseen, itäpuolen lähivirkistysalueeseen ja kievarintien katualueeseen laadukkaasti sekä toteuttaa pääosa pysäköinnistä rakenteellisena.

Ehdotan palautusta koska kaava ei ole ohjaavien tavoitteiden mukainen.

- Vaihtoehdossa 1 rakenteellista pysäköintiä ei ole lainkaan.
- Molemmissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalot ovat korkeita eivätkä istu ympäristöön, Viereiset kerrostalot ovat 4 kerroksisia.
- Uudet talot eivät madallu kohti etelänpuoleista pientaloaluetta eivätkä näin ollen sovi etelänpuoleiseen ympäristöön.

Lisäksi huomion arvioista:

- Onko suunnitelmassa huomioitu asuntopoliittista ohjelmaa
- Etäisyys parkkialueelle kauimmaisesta talosta on 142m.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Piia Lakkapää-Hemmin muutosehdotusta kannattavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Marianna Simo, Johanna Sipiläinen, Sorri Liisa, Sanna Takala, Margita Winqvist ja Jari Immonen.

Piia Lakkapää-Hemmin ehdotusta kannattivat Leena Saukko, Piia Lakkapää-Hemmi, Timo Huhtaluoma, Antti Seppälä ja Eemi Vaherlehto

Poissa olivat Päivö Kuusisto ja Taisto Hujala.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 6–5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä
- asettaa Jokelan Harjulan asemakaavaluonnoksen nro 3596 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
-

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 18.04.2023, § 37

Valmistelijat / lisätiedot:

Annukka Luoderanta

annukka.luoderanta@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 O Harjulan akm nro 3596 OAS-asiakirja, hytelk 18.4.2023

2 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen selostus, hytelk 18.4.2023

3 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE2, hytelk 18.4.2023

4 L Liite Harjulan akm Meluselvitäys Kievarintie 17-19, hytelk 18.4.2023

Kunta on päättänyt asettaa Harjulan asemakaavan muutoksen, kaava nro 3596, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville 23.3. - 23.4.2023 välisenä aikana. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnalta on pyydetty lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Tuusulan kunnan omistamalle Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan ympäristöön sovituvaa asuinkerrostalorakentamista. Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Rakentamisessa voidaan hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoitteena on toteuttaa Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa, edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista sekä toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta. Alue on aiemmin ollut osa "Kehitettävät kiinteistöt II" asemakaavamuutosta (nro. 3627, voim. 2022).

Suunnittelualueella on nykyisin Kievarin päiväkotij, joka tulee yhdistymään syksyllä 2024 valmistumaan Kirkonkylän kampuksen päiväkotiin. Alueella on vajaakäytöllä oleva seura- ja kerhorakennus Teatteri Mesta sekä maantason pysäköintialuetta. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Asutus oas-alueella koostuu pääasiassa erillispientaloista ja paritaloista omissa kiinteistöissään.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alueen tuntumassa on laaja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kaavamuuotukseen kuuluu vähäisesti Kievarinpuiston virkistysaluetta ja se sekä korttelialueen välistä rajaa muutetaan hieman niin, että nykyiset jalankulun reitit tai yhteydet voidaan säilyttää virkistysalueella. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Hyrylän Harjulan alueen asemakaavan muutos nro 3596, OAS, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa olisi huomioitava erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistaminen. Kerrostalojen suunnittelussa tulisi huomioida maaston muotojen mukaileminen, so. kunnioittaa harjumaisuutta ja pitää kerrosluku kohtuullisena. Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama mahdollinen melu- ja ilmastohaitta tulisi huomioida erityisesti reunimmaisten asuintalojen kannalta. Katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava sekä ympäristön luontoarvojen säilyttäminen että kaikkien asukkaiden viihtyvyys. Esteettömät reitit viher- ja virkistysalueille olisi pystyttävä järjestämään. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Jalankulkijoiden ja muiden kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluiden pariin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelussa tulee huomioida myös asukkaiden autoliikenteen sujuvuus, ml. invataksit pysäköintimahdollisuuksineen

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta

- päättää antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.
-

Ikäihmisten neuvosto, 24.04.2023, § 23

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling, Annukka Luoderanta

petteri.erling@tuusula.fi, annukka.luoderanta@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 O Harjulan akm nro 3596 OAS-asiakirja, ikne 24.4.2023

2 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen selostus, ikne 24.4.2023

3 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE1, ikne 24.4.2023

4 L Harjulan akm nro 3596 Asemakaavaluonnoksen kartta VE2, ikne 24.4.2023

5 L Liite Harjulan akm Meluselvitys Kievarintie 17-19, ikne 24.4.2023

6 L Liite Harjulan akm Luontoselvitys, ikne 24.4.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunta on päättänyt asettaa Harjulan asemakaavan muutoksen, kaava nro 3596, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville 23.3. - 23.4.2023 välisenä aikana. Ikäihmisten neuvostolta on pyydetty lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Tuusulan kunnan omistamalle Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen väliselle alueelle tavoitellaan ympäristöön sovittuvaa asuinkerrostalorakentamista. Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Rakentamisessa voidaan hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tavoitteena on toteuttaa Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa, edistää Hyrylän keskustan täydennysrakentamista sekä toteuttaa MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta. Alue on aiemmin ollut osa "Kehitettävät kiinteistöt II" asemakaavamuutosta (nro. 3627, voim. 2022).

Suunnittelualueella on nykyisin Kievarin päiväkotia, joka tulee yhdistymään syksyllä 2024 valmistumaan Kirkonkylän kampuksen päiväkotiin. Alueella on vajaakäytöllä oleva seura- ja kerhorakennus Teatteri Mesta sekä maantason pysäköintialuetta. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Asutus oas-alueella koostuu pääasiassa erillispientaloista ja paritaloista omissa kiinteistöissään. Alueen tuntumassa on laaja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kaavamutokseen kuuluu vähäisesti Kievarinpuiston virkistysaluetta ja se sekä korttelialueen välistä rajaa muutetaan hieman niin, että nykyiset jalankulun reitit tai yhteydet voidaan säilyttää virkistysalueella. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Harjula, asemakaavan muutosehdotus, kaava nro 3596, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa olisi huomioitava erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistaminen. Kerrostalojen suunnittelussa tulisi huomioida maaston muotojen mukailminen, so. kunnioittaa harjumaisuutta ja pitää kerrosluku kohtuullisena. Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama mahdollinen melu- ja ilmastohaitta tulisi huomioida erityisesti reunimmaisten asuintalojen kannalta. Katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava sekä ympäristön luontoarvojen säilyttäminen että kaikkien asukkaiden viihtyvyys. Esteettömät reitit viher- ja virkistysalueille olisi pystyttävä järjestämään. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Jalankulkijoiden ja muiden kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluiden pariin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelussa tulee huomioida myös asukkaiden autoliikenteen sujavuus, ml. invataksit pysäköintimahdollisuuksineen.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- yhtyä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoon ja
- esittää, että
 - asukaspihojen suunnittelua tulisi toteuttaa ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten näkökulmat huomioiden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- parvekkeiden kaiteiden alaosat rakennetaan läpinäkyviksi, jotta maisemien katselu on mahdollista myös lepoasennossa.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa seuraavan lausunnon:

Harjula, asemakaavan muutosehdotus, kaava nro 3596, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Asuintalojen rakentamista suunniteltaessa on huomioitava erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistaminen. Kaavan ei tule määrätä parvekkeiden kaiteiden läpinäkyvyyttä, sillä kaiteiden läpinäkyvyys on erityisen tärkeää esimerkiksi vuodepotilaalle. Kerrostalojen suunnittelussa tulee huomioida maaston muotojen mukaileminen, so. kunnioittaa harjumaisuutta ja pitää kerrosluku kohtuullisena. Tuusulan yhtä maamerkkiä, vesitornia, ei tule piilottaa kerrostalojen taakse.

Katu- ja viheralueiden suunnittelussa on huomioitava sekä ympäristön luontoarvojen säilyttäminen että kaikkien asukkaiden viihtyvyys. Asukaspihojen suunnittelu tulee toteuttaa ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten näkökulmat huomioiden. Esteettömät reitit viher- ja virkistysalueille on järjestettävä. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulee säilyttää.

Liikenteen suunnittelussa on huomioitava asukkaiden autoliikenteen sujuvuus, ml. invataksit pysähtymis- ja pysäköintimahdollisuuksineen. On myös huomioitava riittävä vieraspaikkojen määrä. Jalankulkijoiden ja muiden kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluiden pariin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama mahdollinen melu- ja ilmastohaitta tulee huomioida erityisesti reunimmaisten asuintalojen kannalta.

Kuntakehityslautakunta, 13.09.2023, § 77

Valmistelija / lisätiedot:
Petteri Erling
petteri.erling@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 E Harjulan akm nro 3596 Kaavakartta KKL 13.9.2023
- 2 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostus KKL 13.9.2023
- 3 E Harjulan akm nro 3596 Kaavaselostuksen liitteet KKL 13.9.2023

Asiaselostus

Harjulan asemakaavan muutosehdotus nro 3596

Sijainti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alue sijaitsee Hyrylän suuralueen Hyrylän urheilukeskuksen penialueella, Kievarintien ja Tuusulan urheilukeskuksen alueen välillä, kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä ja noin 600 metrin päässä keskustan palveluista.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen kaavamuutoshakemuksesta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu JM Suomi Oy:n kanssa.

Alueen nykytila

Kievarintien itäpuolella lähellä Tuusulan urheilukeskusta olevalla kaava-alueella ovat Kievarin päiväkotia ja teatteri Mesta ja se muodostuu kolmesta kokonaisesta kiinteistöstä ja kahden kiinteistön osasta. Alueen eteläisin kiinteistö "Kantakievari" on rakentamaton ja luonnontilainen. Lainvoimaisessa kaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on Kievarin päiväkotia ja Teatteri Mesta, entinen Hyrylän nuorisotalo. Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja. Päiväkotitoiminta siirretään palveluverkon suunnitelman perusteella muuhun sijaintiin lähivuosina.

Asemakaavan muutosehdotuksen perustumisesta kaavaluonnoksen esimerkkiratkaisuun nro 1

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi esimerkkiratkaisua, joista kaavaehdotusta valmisteltiin esimerkkiratkaisuun nro 1 pohjalta, jossa ei ollut pysäköintilaitosta vaan maantason paikoitusalue. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa AK-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa vähennettiin 1000 k-m² verran luonnoksesta, joten ehdotuksessa enimmäiskerrosalaa on yhteensä 8900 k-m². Samoin AK-korttelialueella rakennusalojen suurinta sallittua kerrosalaa vähennettiin yhdellä kerroksella, joten enimmäiskerrosalaluokitus on ehdotuksessa seitsemän (VII).

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jonka on tilannut kaavamuutoksen hakija JM - Suomi Oy ja valmistellut arkkitehtuuritoimisto Arkkigraf Oy. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu selvityksiä, joihin suunnitelma perustuu, mm. ympäristömelu-, luonto- ja pohjavesiselvitykset. Kaavassa mahdollistetaan asuinrakentamisen kokonaisuus yhdyskuntarakenteessa erinomaisella paikalla Hyrylän keskustassa, helposti saavutettavien palvelujen ja joukkoliikennepysäkkien tuntumassa niin, että kaavan toteutus on vaiheistettavissa lyhyelle tai pitkälle aikavälille rakennettavaksi tai mahdollisuuksien mukaan rakennettavissa kerralla. Rakentaminen on liitettävissä nykyiseen johto- ja katuinfrastruktuuriin.

Kaavamuutoksessa asuinrakentamisen (AK) korttelialueella on kolmelle sitovan tonttijaon tontille on viitesuunnitelmassa esitetty kullekin yksi rakennusala, joilla enimmäiskerrosalaluokitus on seitsemän (VII). Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

on AK-korttelialueella yhteensä 8900 k-m². Se vastaa noin 220 asukkaan lisäystä alueella. Asuntoja on viitesuunnitelman perusteella 132 kpl ja asuntojen keskipinta-ala noin 58,2 k-m², joka vastaa Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita. Asuinkerrostalotonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 1.9 (e_t), kaavan aluetehokkuuden ollessa 1.0 (e_a). Viitesuunnitelmaan perustuen kaavassa on annettu lisäkerrosaloja koskeva määräys. Edellisen isäksi on annettu määräys AK-kortteliin sallittavaksi rakentaa piha-alueille ja rakennusalojen ulkopuolelle asuinrakennuksista erillisiä varastoja lisäkerrosaloina sekä katoksia yhteensä enintään 300 m² polkupyöriä, ulkoiluvälineitä, jätteidenkeräilyä sekä ulko-oleskelua varten. Ulkoiluvälinevarastoja ja irtaimistovarastoja koskevat määräykset niiden vähimmäismäärästä on annettu. AK-korttelialueelle on osoitettu yhteiset ohjeelliset leikki- ja ulko-oleskelualueet rakennusten sisäpihalle Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamilta ympäristöhäiriöiltä suojaan sekä myös tonttien läpi kulkeva yhteinen kulkureitti taloista pysäköintialueelle. Viitesuunnitelman perusteella on annettu määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä 1 ap/100m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutiloille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /50m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp/40m² asuntokerrosalaa, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Viitesuunnitelman perusteella annetaan mm. julkisivujen tiilipintaisuutta, parvekekaiteiden läpinäkyvyyttä ja koskevat määräykset.

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) alueen eteläosaan, johon asuinkorttelin asukkaiden autopaikat saa pysäköidä. Autopaikkoja on viitesuunnitelman perusteella maantasossa 96 ap. Autopaikkoja saa kattaa tarpeellisen määrän, mutta Kievarintien puoleisella osalla on oltava vähintään 10 autopaikkaa katettu. Pysäköintikorttelin istuttamisesta on annettu määräyksiä mm. korttelialueen rajojen tuntumassa olevalla istutusalueella sekä siine istutettavilla puuriveillä tai -ryhmillä.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue (VL) alueen itä- ja pohjoisosaan vähäisesti ja se on kaavateknisistä syistä mukana aluerajauksessa. VL-alueita on kaavassa muutettu osaksi ehdotuksen LPA-alueita, sen itäreunan istutusalueen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Koko kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja pohjaveden suojelusta. Hanketta varten laaditussa pohjavesiselvityksessä todetaan, että: *"Nykyiseen pohjavedentasaan verrattuna kellarittomien rakennusten rakennusaikainen kaivutaso sekä alin kuivatustaso tulevat sijoittumaan useita metrejä havaittujen pohjavesitasojen yläpuolelle, joten lähtökohdat rakentamiselle ovat hyvät."*

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvitys asemakaavan liitteeksi. Selvityksen johtopäätöksiä kaavamuuotosalueella melun ohjearvot ylittyvät vain aivan Kievarintien reunassa. Suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueille jää riittävästi melulta suojattua aluetta sekä päivä- että yöajan tilanteissa. Viitesuunnitelman

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sisäpihan leikki- ja ulko-oleskelualue jää melun ohjearvojen alle kokonaisuudessaan kaikissa mallinnetuissa tilanteissa. Mikäli liikenneväylien suuntaan avautuville julkisivuille sijoitetaan oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, tulee ne lasittaa tarkoituksenmukaisesti niin, että melun ohjearvot eivät ylity.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen, huomioi Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastaa Tuusulan kunnan strategian, pormestariohjelman sekä asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.

Kaavaratkaisun vaikutukset

*** Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kunta purkaa kustannuksellaan kaava-alueella olevat rakennukset ja sen aikatauista sovitaan kaavamuutoksen hakijan tai rakentamiseen ryhtyvän kanssa esisopimuksen yhteydessä. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta sekä rakennusoikeuden myymisestä. Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: n. 117 000 € rakennusten purkutöistä. Tuusulan kunnan vyöhykehinnottelun (KV 2022) perusteella kunta saa tuloja rakennusoikeuden myynnistä n. 2 850 000 €.

*** Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen korvaa Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin yleisten rakennusten korttelialueen. Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja lisää kestävien liikkumismuotojen osuutta, parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen.

*** Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Alueella sijaitsevien päiväkodin sekä teatteri Mestan toiminnasta on tuottanut saatto- ja asiakasliikennettä ja liikenne korvautuu kerrostalojen toteutumisen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Laskennallisesti asemakaavamuutoksen tuottama liikennemäärä noin 250 - 300 ajoneuvoa vuorokaudessa on todettavissa pieneksi, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen, koska laskennallisesti päiväkoti on tuottanut lähikatuverkkoon lähes saman vähäiseksi todettavan määrän liikennettä. Kestävien liikkumismuotojen osuus alueella kasvaa.

Alueella on kunnallistekninen verkosto, johon liittyä. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

*** Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

Kaavaratkaisu huomioi yleiskaava 2040 osoittaman asuinkerrostalopainotteisuuden lisäyksen alueella ja se mahdollistaa nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle kerrostalorakentamista, joten muutoksella on merkitystä kaupunkikuvassa. Kaava-alueen eteläosaan ei ole määrätty kerrostaloja, vaan LPA-alue, joten muodostuu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

rakennukseton vyöhyke, jolla liitytään olemassa olevaan pientaloalueeseen etelässä. Täydennysrakentaminen tuo katukuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kieverintien toiselle puolelle kaava-alueen kohdalla on tullut hiljattain lainvoimaiseksi asemakaavamuutos (Kieverintie nro 3478, voim. 2022), jossa on luotu edellytykset merkittävälle määrälle 5–8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Rakennukset tukeutuvat visuaalisesti taustanaan itäpuolella kohoavaan harjuun, jossa maamerkinä kohoaa erittäin kauas maisemassa näkyvä vesitorni. Uusi kerrostalorakentaminen luo edellytyksiä katukuvassa ja -tilassa selkeämmin jäsentyvälle rakennetulle ympäristölle. Uudet rakennukset sovitetaan määräyksillä ilmeeltään ympäristöön. Rakennukset jäsentävät paremmin nykyistä aluetta, parantaen näkymissä alueen luonnetta.

*** *Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon***

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä, kun huleveden hallintaa ja pohjavesien suojelua koskevia kaavamääräyksiä suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen lähelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Alueelle on tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä alueella paikallistettu luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia kohteita tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Edellisillä perusteilla suunnitelman ja sen toteutuksen luontovaikutukset eivät ole ongelmallisia.

*** *Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin, virkistykseen ja kulttuuriin***

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveellisyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin tai sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin, mutta kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu hyvään sijaintiin lähelle palveluita ja liikuntapaikkoja.

Kaavaa varten on valmisteltu meluselvitys, jonka perusteella on toettavissa, että rakennusten ääneneristystä ja ulko-oleskelun melulta suojausta koskevat vaatimukset voidaan saavuttaa tavanomaisin rakentein ja järkevällä rakennusten sijoittelulla tontilla.

*** *Elinkeino- ja työllisyysvaikutukset***

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole huomattavia elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksia. Asuntorakentamisen edistämisellä on myönteinen vaikutus työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen tarpeen kasvulle alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä. Kaava mahdollistaa liike-, kahvila-, ravintola- ja palvelutilojen sijoittamisen asuinrakennuksiin, mikä voi lisätä muutaman työpaikan edellytyksiä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavan aikaisempi käsittely

Kaavahanke perustuu kunnanhallituksen päätökseen vuoden 2023 kaavoitussuunnitelmasta.

Kuntakehityslautakunta päätti 15.3.2023 asettaa Harjulan asemakaavamuutoksen nro 3596 vaihtoehtoiset kaavaluonnokset (2 kpl) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ajalle 23.3. - 23.4.2023 mielipiteiden jättämistä ja lausuntoja varten.

Yhteenveto viranomaisten ja asiantuntijoiden lausunnoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen valmistelu- ja havainneaineistosta saatiin seitsemän (7) lausuntoa, jotka kohdistuivat muun muassa

- erilaisten asumistarpeiden ja asumismuotojen mahdollistamiseen,
- rakentamisen maaston muotojen mukailemiseen,
- Tuusulanväylän liikenteen aiheuttamaan terveyshaittaan,
- ympäristön luontoarvojen säilyttämiseen,
- asukkaiden viihtyvyyteen,
- esteettömiin kulkureitteihin viher- ja virkistysalueille,
- vanhan puuston säilyttämiseen,
- kevyen liikenteen liikkujien turvalliseen ja esteettömään kulkuun joukkoliikennepysäkeille ja palveluihin,
- autoliikenteen sujuvuuteen,
- invataksien pysäköintipaikkoihin,
- kaavan määräykseen koskien parvekekaiteiden lasimateriaalin läpinäkyvyyttä,
- kerroslukujen määriin,
- vesitornin näkymiseen suhteessa tavoiteltuun kerrostalorakentamiseen,
- asuinrakennusten sijoittamiseen tontille ja pihakannet sekä istutukset huomioiden niin, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa,
- asuinrakennusten varateiden, pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun,
- tietoliikennekaapeleihin,
- pohjaveden ja sen muodostumisalueen, sen laadun ja määrän suojelun huomioimiseen kaavoituksessa,
- asuntojen melutason ohjearvot täyttävään aukeamissuuntaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisesti,
- oleskeluparvekkeiden suojaamiseen melulta niin, että melutason ohjearvot täyttyvät,
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän osallisuuteen Koskenmäen vedenottamon valuma-alueen vuoksi,
- selostuksen mainintoihin koskien hulevesien imeyttämistä, puhdistamista ja johtamista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
- Ikäihmisten neuvosto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Telia Finland Oyj
- ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Seuraavilla tahoilla ei ollut lausuttavaa:

- Uudenmaan liitto

Vastineet lausuntoihin ovat erillisessä vuorovaikutuksen raportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta jätettiin 13 kappaletta, jotka käsittelivät seuraavia asiakokonaisuuksia:

1. Suunnitelman ympäristöön sopimisen arvioimisesta

- 1.1 Kaavamuutoksen tuottamasta muutoksesta nykyisessä ympäristössä (Mi03)
- 1.2 Asuntomessujen muodostaman Tuusula-mielikuvan suhteesta kaavamuutokseen (Mi03)
- 1.3 Luonnosratkaisu nro 1:n laajuudesta (Mi04) ja luonnosratkaisu nro 2:n maanpäällisen pysäköintilaitoksen ominaisuuksista (Mi03, Mi04, Mi13)
- 1.4 Kaavan kerrostalorakentamisen asuntojen näkymistä naapurustoon (Mi03)
- 1.5 Kaavan rakentamisen havainnekuvista Kievarinportti-kadun pohjoispuolisen rakentamisen kannalta (Mi05)
- 1.6 Kaava-alueeseen rajoittuvien lainvoimaisten asemakaavojen huomioimisesta kaavassa sekä rakennusliikkeen kanssa tehdyn sopimuksen rakentamisen maisemaan soveltamisesta ja rakentamisen laadusta (Mi06)
- 1.7 Arkkitehtuurin esteettistä ominaisuuksista (Mi04)
- 1.8 Uudisrakentamisesta niin, että se ei piilottaisi näkymissä merkittävää vesitornia (Mi06)

2. Kaavamuutoksessa tavoitellun rakentamisen tai tontinkäytön ominaisuuksien muutoksien edellytyksistä

- 2.1 Rivitalojen ja kerrostalojen soveltumisesta alueelle myös ympäristön kaavoihin ja alueella tähän asti toteutuneeseen rakentamiseen perustuen (Mi03) sekä rivi-, pari- ja omakotitalojen kaavoittamisesta alueelle kerrostalojen sijaan (Mi08)
- 2.2 Rakentamisen kerroslukujen muuttamisesta vastaamaan kaava-alueen ympäristössä voimassa olevien kaavojen kerroslukuja (Mi05), enimmäisräystäskorkeuden määrittelemisestä kaavaehdotukseen (Mi05), kerrosluvun vähentämisestä enintään kuuteen (Mi06), kerrosluvun vähentämisestä enintään 2-3 -kerroksiseksi perheasuntoja sisältävien tiiviin ja matalan rivitalojen tai townhouse-talojen mahdollistamiseksi (Mi02, Mi03), enintään 3-kerroksiseksi sallittavasta rakentamisesta (Mi04),

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

2.3 Luonnosratkaisu nro 1:n paremmuudesta ratkaisuun nro 2 niiden kerroslukuja verraten (Mi03)

2.4 Kaavan mahdollistamien talojen varjostusvaikutuksesta (Mi05)

2.5 Pysäköintipaikkojen sijoittamisesta rakenteellisina talojen alle kellariin (Mi04, Mi06, Mi13)

2.6 Viitesuunnitelman suhteesta tamperelaiseen hotellitornitaloon kulttuurilliselta ja arkkitehtoniselta kannalta sekä edellisistä merkityksistä Hyrylän taajaman kannalta (Mi06), kysymyksestä Hyrylän keskustaan rakennettujen rakennusten arkkitehtonisista ja kulttuurillisista arvoista (Mi06)

2.7 Korttelialueen määrittämisestä virkistys-, suojelu-, pientalo- tai haja-asutusalueeksi luonnoksessa esitetyn asuinkäytön sijaan pohjavesialueen vuoksi (Mi06)

2.8 Rivitalojen kerrostaloja väitetyistä suuremmasta rakennusoikeuden myyntitulosta (Mi06)

2.9 Rivitaloasukkaiden suurempaan verotulojen kertymiseen kaavoittamalla (Mi06)

2.10 Asuinkerrostalokorttelin autopaiikka-alueen siirtämisestä kaava-alueen pohjoisosaan, koska se on liikenteen haitta-alue (Mi08)

3. Nykyisen ympäristön säilyttämisestä kokonaan tai osittain uudisrakentamisen sijaan

3.1 Kaava-alueen eteläosan muuttamisesta lähiluonto- tai lähivirkistysalueeksi ja eläimistöä varten tai koko kaava-alueen säilyttämisestä nykyisellään (Mi01, Mi02, Mi06, Mi07, Mi08, Mi09, Mi10, Mi11, Mi12) tai maaperän säilyttämisestä kaava-alueella uudisrakentamisen sijaan (Mi06)

3.2 Harjun säilyttämisestä ja rakentamisen vaikutuksista harjumuotoon (Mi06)

3.3 Nykyisten rakennusten säästämistä ja purkamisen perusteluista, kestävästä rakentamisesta (Mi06, Mi12) sekä kulttuuristen, ekologisten, ilmastollisten sekä sosiaalisten, hyvinvointiin liittyvien ja esteettisten arvojen huomioimisesta (Mi06)

3.4 Kaavaehdotuksen VL-alueen muutoksesta kerrostalokortteliksi, jonka koetaan hankaloittavan tai estävän jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulun urheilupuistoon ja virkistysalueille ilman uusien korvaavien kulkuyhteyksien esittämistä (Mi05)

4. Kaavan ratkaisujen perusteluihin ja selvityksiin periaatteellisilla tai yleisemmällä arvioinnin tasoilla

4.1 Kiertotalouden huomioimisesta asemakaavoituksessa (Mi06)

4.2 Asuntopoliittisen ohjelman linjausten huomioimisesta kaavassa (Mi06)

4.3 Kaavassa kulttuurimaiseman kerroksellisuuden, luonnonläheisyyden, ulkoilumahdollisuuksien, väljyyden sekä asuinalueiden metsien huomioimisesta (Mi06)

4.4 Viherkertoimen soveltamisesta kaavassa (Mi06)

4.5 Mielikuvasta, jossa Tuusulaa kehitetään pientalovaltaisena ja matalan profiilin rakennuskantaa suosivana kuntana (Mi03)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

4.6 Rakennusliikkeen kanssa tehdystä sopimuksesta, kaavoittamisen ja asuntomyynnin keskinäisestä suhteesta (Mi06) sekä kysymyksestä kenelle kuntaa rakennetaan, vaikka rakentamista olisi yleisesti mielipiteen mukaan "jarrutettava" (Mi11)

4.7 Kiinteistöjen suuremmasta arvosta niiden sijaitessa puiston läheisyydessä (Mi10)

4.8 Kaavan valmistelusta ennen kunnan ilmasto-ohjelman hyväksymistä (Mi12)

5. Kaava-alueen ulkopuolisiin rakentamisen kysymyksiin

5.1 Asuntorakentamisen osoittamiseen kaavassa Tuusulan lukuisille peltoalueille, mutta ei metsiin (Mi04, Mi10)

5.2 Harjulan kaavoituksen suhteesta Kievarintien länsipuolella olevan lainvoimaisen kaavan mahdollistamaan rakentamiseen (Mi06) sekä kaavan sopimuksen mukaisuudesta koskien rakentamisen ympäristöön sopimista (Mi06)

6. Liikennesuunnittelusta kaava-alueella tai sen ulkopuolella

6.1 Uusien asuntojen asukkaiden henkilöautojen lisäyksen tuottamasta liikennemäärän lisäyksestä, jolla on vaikutus liikenneongelmiin Kievarinportin ja Tuusulanväylän kiertoliittymän sujuvuudessa (Mi03, Mi05, Mi07, Mi08) sekä liikenneselvityksistä jalankulun ja pyöräilyn osalta (Mi02, Mi08)

Vastineet mielipiteisiin ovat erillisessä vuorovaikutuksen raportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Lisätiedot: Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling p. 040 314 3673

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3596 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä sitovan tonttijaon korttelissa 8141 tonteilla 1 - 4. sekä
- asettaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3696 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan avattua keskustelun Sanna Kervinen teki muutosehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun Antti Seppälän kannattamana. Oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Sanna Kervisen palautusehdotusta kannattavat EI.

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Marianna Simo, Mika Timonen, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jukka Silander ja Arto Lindberg.

Sanna Kervisen palautusehdotusta kannattivat Leena Saukko, Antti Heikkilä, Antti Seppälä ja Sanna Kervinen.

Jäsen Mika Mäki-Kuhna oli poissa.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8 – 4 jatkaa asian käsittelyä kokouksessa.

Kokouskäsittely

Kokoustauko asian käsittelyn jälkeen klo 18:45 - 18:53.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3596 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen havainneaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä sitovan tonttijaon korttelissa 8141 tonteilla 1 - 4. sekä
- asettaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3696 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 78

Kaavoitussuunnitelma 2024-2027

TUUDno-2023-1715

Valmistelija / lisätiedot:
Anne Olkkola
anne.olkkola@tuusula.fi
kaavoituspäällikkö

Liitteet

1 Kaavoitussuunnitelma 2024-27, KKL 13.9.2023

Asiaselostus

Kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain kaavoitussuunnitelman neljän vuoden jaksolle. Tämän jälkeen vuoden alussa hyväksytään alkavan vuoden kaavoituksen työohjelma, jonka edistymistä seurataan osavuosikatsausten yhteydessä. Kaavoitussuunnitelman tavoitteena on ohjata kaavoituksen palvelualueen toimintaa ja kaavatöihin vaikuttavien luottamuselinten päätöksentekoa niin, että hankeluettelosta ensisijaisiksi nostetut hankkeet etenevät mahdollisimman nopeasti ja että niiden valmisteluun kohdennetaan ensisijaisesti kaavoituksen resursseja.

Tavoitteena on huolehtia siitä, että MAL-aiesopimuksen tavoitteiden ja kunnanvaltuuston hyväksymän vuotuisen asunto-ohjelman lisäksi kaavoitetaan riittävästi tonttivarantoa tulevaa käyttöä varten.

Vuosien 2024–2027 kaavoitussuunnitelma on liitteenä. Kaavoitussuunnitelmassa on edellisten vuosien tavoin yleiskaavoitushankkeita, yleissuunnitelmia sekä asemakaavahankkeita, jotka on priorisoitu kolmeen eri luokkaan hankkeiden kiireellisyyden ja oletetun etenemisjärjestyksen mukaisesti. Kartalle on merkitty myös ns. vähäiset kaavamutokset ilman priorisointia. Näitä vähäisiä kaavamutoksia valmistelevat kaavatekniset koordinaattorit muiden töiden ohella.

Yleiskaava ja yleissuunnitelmat

Vuonna 2024 aikana tehdään Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka valmistuu alkuvuodesta. Projektitoimiston vetämänä ja yhteistyössä Vantaan kanssa aloitetaan Kiila-Senkkerinmäen kiertotalousalueen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmien laatiminen on tarpeen, jotta tämän jälkeen alueet voidaan asemakaavoittaa määritellyin tavoittein mm. liikenneverkkoon, virkistysyhteyksiin ja aluetehokkuuteen liittyen. Lisäksi aloitetaan vihersiniverkostosuunnitelman, VISSI:n valmistelu, joka ohjaa koko kunnan viherrakenteen, viheralueverkoston ja mm. reittien suunnittelua yleispiirteisellä tasolla. Siihen liittyen etupainotteisesti omina töinä aloitetaan Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma, joka on jatkoa Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelmalle sekä Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelma, jolla tarkistetaan Rykmentinpuiston osayleiskaavan ratkaisuja alueilla, joilla ei ole lainvoimaista tai vireilläolevaa asemakaavaa.

Asemakaavahankkeiden priorisointi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asunto- ja asuinalueiden osalta pyritään tarjoamaan monipuolisesti vaihtoehtoja. Tarkoituksena on valikoida hankkeet, joiden myötä saadaan kaikkiin taajamiin tonttivarantoa eri tarpeisiin: asuinrakentamisen tontteja, pientalo- ja erillispientalotontteja painottaen, kunnankeskustojen kehittämishankkeita, työpaikkatontteja ja vetovoimahankkeita. Lisäksi huolehditaan, että kunnan omakotitalotonttivaranto on turvattu tuleville vuosille. Asemakaavahankkeet on priorisoitu painottaen

1. Kunnan maalle sijoittuvien hankkeiden edistäminen
2. Paljon asuntoja/työpaikkoja tuottavat asemakaavat
3. Pientalovaltaiseen asuntotuotantoon panostaminen ja omakotitalotonttivarannon turvaaminen
4. Kolmen keskustan kehittäminen
5. Työpaikka-alueiden edistäminen ja tonttien saatavuus
6. Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuuotokset
7. Kunnan kannalta tärkeitä palveluverkon kehittämisen tai yhdyskuntatekniikan toteuttamisen edellyttämät asemakaavat

Liitteenä olevassa kaavoitussuunnitelmassa prioriteetilla 1 olevat ovat kärkihankkeita. Prioriteettien 2 ja 3 hankkeita edistetään kärkihankkeiden valmistelun jälkeen. On todennäköistä, että tulee tehtäväksi erityisiä kaavamuuotoksia suunnittelukauden aikana johtuen sekä ajankohtaisista rakentamishankkeista että kunnan velvollisuudesta pitää asemakaavat ajan tasalla. Hankkeita koskevista hakemuksista päätettäessä tai muutoin käynnistämispäätöksin päätetään erikseen, minkälaisella prioriteetilla näitä edistetään.

Pääasiassa asuintontteja tuottavat asemakaavat

Tuusulassa on kokonaisuudessaan hyvä rakentamattomien asuintonttien kaavavaranto, erityisesti asuinalueille sijoittuva yhtiömuotoisten ja asuinkerrostalotonttien varanto riittää kaikissa taajamissa lähivuosien tarpeisiin. Sen sijaan pientalo- ja omakotitalotonttien kaavavaranto ei täysin vastaa pitkällä tähtäimellä nykyistä kysyntää, sillä siihen kohdistuu kerrostalovarantoa huomattavasti suurempi kysyntä. Kaikissa kolmessa taajamassa pientalo- ja omakotitalotonttien varanto on pienentynyt. Erityisesti Etelä-Tuusulan osalta kunnan omistuksessa oleva erillispientalotonttivaranto on vähentynyt nopeasti kunnallistekniikan valmistuttua ja tämän trendin oletetaan jatkuvan. Kaavoitussuunnitelmalla on pyritty vastaamaan tähän kysyntään lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Kärkihankkeissa on paljon pientalo- ja erillispientaloihin painottuvia kaavahankkeita niin kunnan kuin osin yksityisessä omistuksessa oleville alueille, jotka sijoittuvat eripuolille Etelä-Tuusulaan. Etelä-Tuusulassa vuonna 2024 painottuvat Lahela III, Mattila II sekä Tuuskodon asemakaavat. Loppuvuodesta aloitetaan Halkivaha III:n asemakaavoitus. Lahelan ja Koillis-Hyrylän alueiden tuleva kehittäminen edellyttää, että kahden uuden merkittävän kokoojakadun, Lahelanorren ja Tuusulan Itävyäylän jatkeen, katualueiden kaavat saadaan valmiiksi päätettäväksi. Jokelassa Kolsan länsipuolen ja Lepola III:n kaavatyöt lisäävät taajaman omakotitalotonttivarantoa. Joenrannan asemakaavan saatua lainvoiman 2023, ei Kellokoskelle esitetä uusia asumisvarantoa lisääviä kaavoja vuodelle 2024.

Työpaikka-alueiden asemakaavat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Jokelassa työpaikka-alueiden tonttivarantoa on lähivuosien tarpeeseen. Vallunlenkin asemakaavamuutos lisättiin kaavoituksen työohjelmaan keväällä 2023 ja sen on tarkoitus edistää alueen toteutumista. Kellokoskella Rajalinnan työpaikka-alueen laajentaminen on tarpeen lähivuosina, mutta tämä hanke ei prioriteetiltaan kärkeä. Sen sijaan Etelä-Tuusula on työpaikkarakentamisen kannalta ensisijaisen tärkeä kysynnästä johtuen. Kehä IV:n varteen kehittyvät työpaikka-alueet, Focus ja Senkkerinmäen kiertotalousalue sekä Tuusulan itäväylän varteen Rykmentinportin työpaikka-alueen laajentaminen ovat tärkeimmät hankkeet. Kaavoitussuunnitelmaan on lisätty Senkkeri-Västerskog asemakaava, jonka aikataulutus tarkentuu Kiila-Senkkerinmäen kiertotalousalueen yleissuunnitelman yhteydessä. Alueen kehittäminen on keskeistä seudullisen kiertotaloustoiminnan mahdollistamiseksi. Jussla-Kulomäentien alueella tutkitaan uusia työpaikka tontteja ja olemassa olevien yrittäjien toimintaedellytysten parantamista.

Keskustojen kehittäminen

Keskustojen kehittäminen on tarpeen vetovoiman kasvattamiseksi kaikissa taajamissa. Hyrylän alueella asuinkerrostalotonttivaranto on hyvä, mutta keskustan kehittämiseksi on vielä laadittava kaavamuutoksia. Palvelukeskuksen kaavamuutoksen valmistuttua, kaavoituksen painopisteet kohdistuvat mm. purettavan hallintorakennuksen ja nykyisen terveystakeskuskorttelin (Koskensillantien - Esikunnanpolku) sekä Hyrrän kaavamuutoksiin. Myös muut keskustan kehittämishankkeet vaativat kaavoituksen, maankäytön, kunnallistekniikan ja projektitoimiston resursseja. Jokelassa Keskustan kehittäminen painottuu Jokelan asemanpolun, Kotikirkon ja Resiinakujan kaavamuutoksiin. Edellä mainitut hankkeet Kotikirkkoa lukuun ottamatta painottuvat asumiseen. Kellokoskella HUS:n entisen sairaala-alueen kehittäminen ja kaavallinen muutos pysyy II-luokassa odottaen tavoitteiden kirkastamista kiinteistöjen uusiokäytön ja lisärakentamisen osalta. Seppäinpuiston asemakaavan ehdotuksen hyväksyminen ajoittuu alkuvuoteen 2024.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan kaavoitussuunnitelman vuosille 2024-2027.

Puheenjohtajan avattua keskustelun Liisa Sorri teki seuraavan muutosesityksen Margita Winqvistin kannattamana: Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelman tilalle Rykmentinpuiston osayleiskaavan päivittäminen kaavoittamattomilta alueilta

Oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Liisa Sorrin muutosehdotusta kannattavat EI.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Leena Saukko, Marianna Simo, Antti Heikkilä, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Takala, Sanna Kervinen, Jukka Silander ja Arto Lindberg.

Liisa Sorrin muutosehdotusta kannattivat Liisa Sorri ja Margita Winqvist.

Jäsen Mika Mäki-Kuhna oli poissa.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 10 – 2 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan kaavoitussuunnitelman vuosille 2024-2027.

Jäsenet Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asiassa eriävän mielipiteen.

Eriävä mielipide

Kuntakehityslautakunta 13.9.2023

ERIÄVÄ MIELIPIDE

§ 78 Kaavoitussuunnitelma 2024-2027

Esitimme, että Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelman tilalle tulee Rykmentinpuiston osayleiskaavan päivittäminen.

Rykmentinpuiston osayleiskaava hyväksyttiin 2012 ja se tuli voimaan valitusten käsittelyn jälkeen 2014 muuten, paitsi lentomelualueen osalta.

Kaavan hyväksymisen jälkeen tilanne on muuttunut. Luonnon ja viihtyisän ympäristön merkitys on korostunut, erityisesti korona-ajan jälkeen. Ilmastomuutoksen torjumisessa luonnon ja metsien säilyttäminen on keskeistä. Tätä ei osattu huomioida vielä Rykmentinpuiston osayleiskaavaa tehtäessä.

Yleiskaavassa puhuttiin kukkulakylistä. Nyt kun aluetta on rakennettu ja Puistokylän kaavasta on ollut esillä vaihtoehtoja, ei enää voi puhua kukkuloista eikä kylistä.

On hyvä, että tehdään edes Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelma. Mielestämme Rykmentinpuiston osayleiskaavan päivittäminen olisi ollut oikeampi tapa arvioida alueen kehittämisen tarpeita nykytilanteessa huomioiden kunnan asukkaiden ja luonnon tarpeet.

Liisa Sorri

Margita Winqvist

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 79

Maapoliittisen ohjelman päivitys

TUUDno-2023-1770

Valmistelija / lisätiedot:

Tuija Palkki, Lauri Tölli

tuija.palkki@tuusula.fi, lauri.tolli@tuusula.fi

maankäyttöinsinööri, maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Maapoliittinen ohjelma 2023, KKL 13.9.2023

Lähtökohdat maapoliittisen ohjelman päivittämiselle

Tuusulan kunnanvaltuusto on edellisen kerran 9.3.2020 § 11 päättänyt maapoliittisista tavoitteista ja keinoista Tuusulan kunnassa.

Tuusulan pormestariohjelma 2021–2025 toimii Tuusulan kuntastrategian pohjana. Pormestariohjelma tavoittelee koko Tuusulan elinvoiman kasvattamista poistamalla kasvun esteitä ja sääntelyä kaavoista, maapoliittisesta ohjelmasta ja rakennusjärjestyksestä. Pormestariohjelma edellyttää selvittämään mahdollisuutta laajentaa maankäyttösopimusten käyttöä maapoliittisessa ohjelmassa ja jakamaan syntyvän rakennusoikeuden kannustavammin kunnan ja maanomistajien kesken. Strategiatyön jatkona maapoliittisen ohjelman kehittäminen on asetettu valtuustotasoisiksi vuositavoitteeksi.

Maapolitiikasta yleisesti

Kunnalle kuuluu maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaa ja luovutusta sekä maankäytön kehittämistä. Maankäytön ja kaavoituksen yhteinen tavoite on maankäyttöpolitiikallaan ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä toivottuun suuntaan sekä huolehtia siitä, että maata on oikeana ajankohtana saatavissa kohtuuhintaan sopivilta paikoilta eri käyttötarkoituksia varten.

Päivittämistarpeet ja keskeisimmät muutokset

Maapoliittiseen ohjelmaan päivitetään maapolitiikan tavoitteet vastaamaan Tuusulan kunnan strategian linjauksia.

Ohjelmaan sisällytetään myös muita päivityksiä, esimerkiksi XS-kaavamuutosten sopimusperiaatteet poistetaan, mahdollistetaan lisäkauppahinnan tai -korvauksen sekä uuden tonttijaon tuomien kustannusten periminen tuoreesta kaavasta poiketessa sekä linjataan sopimukseen edellytys maanomistajan suostumukseen maaperätutkimusten tekemiseen kaavoitettavalla alueella. Ohjelman mukaisesti tontinluovutuksissa sekä maankäyttösopimuksissa huomioidaan mahdolliset taideohjelmat sekä kulloinkin voimassa oleva asuntopoliittinen ohjelma.

Maankäyttösopimusten sopimusperiaatteet

Päivitetyn maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueilla kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä voidaan tehdä maankäyttösopimus niissä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tapauksissa, kun alue rajoittuu kunnan omistamaan kaavoitettavaan maa-alueeseen, kyseessä on aiemmin rakennettu hajarakennuspaikka tai taaja-asutusalue, tai alue on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeä alue. Yksityisen maanomistajan alueelle kohdistuvan kaavoitushankkeen on oltava kunnalle kokonaistaloudellisesti perusteltua.

Maankäyttösopimuskorvausten maksuperusteita tarkistetaan. Sopimuskyynnys ensimmäisillä asemakaava-alueilla on 100 k-m², ja jos alueella sijaitsee asuinrakennus, 500 k-m². Jos kiinteistöllä jo sijaitsevan asuinrakennuksen kerrosala on yli 400 k-m², sopimuskyynnys kyseisellä kiinteistöllä on rakennetun asuinrakennuksen kerrosala + 100 k-m². Sopimuskyynnyksen ylittävältä osuudelta maanomistaja maksaa sopimuskorvausta vähintään 50 % ja korkeintaan 70 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Kulloinkin perittävä korvausprosentti riippuu alueen kehittämisestä kunnalle aiheutuneista kustannuksista.

Maankäyttösopimuskorvauksen määrittämiseksi käytetään hankkeen aloittamisen mukaista kiinteistöjaotusta.

Ohjelmaan sisällytetään kannuste täydennysrakentamiseen asunto-osakeyhtiöille, joilta voidaan periä maankäyttösopimuskorvausta 35 % alueen arvonnoususta. Muilta osin asemakaavamuutoksissa korvausten laskuperusteisiin ei tule muutoksia.

Maapoliittisen ohjelman soveltaminen vireillä olevissa sopimuskohteissa

Niissä hankkeissa, joissa on jo tehty käynnistämissopimus ja jotka ovat viimeisen viiden vuoden aikana lisätty kaavoitussuunnitelmaan, käytetään maanomistajalle suotuisampaa laskentamallia uudesta tai vanhasta maapoliittisesta ohjelmasta maankäyttösopimuskorvauksia määriteltäessä.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että VALTUUSTO päättää

- hyväksyä maapoliittisen ohjelman
- että uusi maapoliittinen ohjelma tulee voimaan heti
- että niissä keskeneräisissä kaavoitushankkeissa, joissa on jo tehty käynnistämissopimus ja jotka ovat viimeisen viiden vuoden aikana lisätty kaavoitussuunnitelmaan, käytetään maanomistajalle suotuisampaa laskentamallia uudesta tai vanhasta maapoliittisesta ohjelmasta maankäyttösopimuskorvauksia määriteltäessä.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kokouskäsittely

Käsittelyn aikana puheenjohtaja totesi asian siirtyvän käsiteltäväksi ylimääräiseen kokoukseen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Käsittely siirtyy ylimääräiseen kokoukseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 80

Kaavoituksen käynnistämissopimus, Resiinakuja (kaava nro 3668), Jokela

TUUDno-2023-1786

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Tölli, Tuija Palkki
lauri.tolli@tuusula.fi, tuija.palkki@tuusula.fi
maankäyttöinsinööri, maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Asunto Oy Tuusulan Asemapäällikkö, käynnistämissopimusluonnos, KKL 13.9.2023
Verkkojulkisuus rajoitettu

Asunto Oy Tuusulan Asemapäällikkö omistaa kiinteistön 858-2-6006-1. Maanomistaja on hakenut asemakaavamuutoksen laatimista kiinteistölleen, ja kunnanhallitus on lisännyt kohteen kaavoituksen työohjelmaan 21.8.2023 § 321. Kaavamuutoksen valmistelu käynnistetään, kun kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt kunnan ja maanomistajan välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Maanomistajan omistaman kiinteistön pinta-ala on noin 2 124 m², ja se on voimassa olevassa Jokelan keskusta III -nimisessä asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK-43. Rakennusoikeutta tontilla on 3 000 k-m². Kaavamuutosalueeseen sisällytetään myös kunnan omistama noin 731 m² suuruinen yleinen alue (Resiinakuja).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa aluerakenteen tiivistäminen Jokelan alueella. Kaavamuutoksella pyritään ratkaisemaan maanomistajan omistaman tontin pysäköinti pintapysäköintinä tulevalle korttelialueelle. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavan suunnittelutyön yhteydessä.

Maanomistaja osallistuu asemakaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kunnalle asemakaavan laatimisesta palveluhinnaston mukaisen maksun 4 000 €. Mikäli maanomistaja käyttää hankesuunnittelussa konsulttia, maanomistaja vastaa itse kaikista siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kunta on luovuttanut kaavamuutoksen kohteena olevan tontin 6006-1 maanomistajalle 18.4.2017. Maanomistaja on velvollinen rakentamaan tontille 70 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 17.4.2024 mennessä. Kunta ja maanomistaja sopivat uudesta rakentamisveloitteen täyttämisen määräajasta, joka sidotaan käynnistyvän asemakaavamuutoksen voimaantuloon. Veloitteen täyttämisen määräaika on asemakaavamuutoksen voimaantulosta kaksi vuotta.

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen, jolla sovitaan sekä asemakaavamuutoksen laatimisen käynnistämisestä kiinteistöllä*****, että maanomistajan uudesta rakentamisveloitteesta
- oikeuttaa kuntakehitysjohdajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset ja/tai tekniset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

asianosaiset, maankäyttö, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valtuusto, § 31,07.03.2022
Kuntakehityslautakunta, § 81, 13.09.2023

§ 81
Lumen ajo ja uudet kaavoitetut alueet, aloite

TUUDno-2022-496

Valtuusto, 07.03.2022, § 31

Liitteet

1 Aloitteen 7.3.2022 liite, valt 7.3.2022

Anu Åberg esitti Tuusulan Keskustan, Ruotsalaisen kansanpuolueen, Kristillisdemokraattien ja Tuusulan Puolesta -valtuustoryhmien seuraavan aloitteen:

"Allekirjoittaneet ryhmät ehdottavat, että jatkossa Tuusulan kaavoituksessa otettaisiin huomioon, että uusilta kaava-alueilta (erityisesti asuinalueet) lunta ei tarvitsisi ajaa pois. Tämän vuoden tyyppiset talvet tuskin tulevat poistumaan, joten jotta saataisiin aurattu lumi mahtumaan ilman ylimääräistä lumen poisajoa, tulisi huomioida katujen ja niiden reuna-alueiden leventäminen ja mahdolliset lumen lähiläjitelyalueet (kts. liite). Auruslumille tulee olla tilaa. Kaavoituksen tulee suunnitella asia siten, että tekninen toimi voi sen näin toteuttaa. Molemmat kuuluvat kuntakehityksen sateenvarjon alle, joten peräänkuulutamme tässä toimialojen yhteistyötä.

Lumen pois ajo on sekä epätaloudellista että epäekologista ja aiheuttaa asuinalueilla turhaa raskaan liikenteen ajoa. Se on täysin turha toimenpide, jos se on kaavoituksessa huomioitu ja näillä leveysasteilla se olisi syytä huomioida. Samalla asia tulee huomioida hulevesi- ja viemärointiratkaisuissa. Olemme nähneet jo hurjia sademääriä, joten lumien sulaminen ja sadevedet on joka tapauksessa otettava huomioon.

Jos Tuusula todella tavoittelee hiilijalanjäljen vähentämistä ja sitä kautta vastuullisuutta ympäristöstä niin se ei synny yhdestä isosta purosta vaan lukuisista pienistä puroista."

Päätös

Aloite lähetettiin kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

Kuntakehityslautakunta, 13.09.2023, § 81

Valmistelija / lisätiedot:
Taina Toivanen
taina.toivanen@tuusula.fi
suunnitteluinsinööri

Uusia alueita, kuten Lahela III tai Koillis-Hyrylän aluetta, suunnitellessa laaditaan alueelle yleissuunnitelma tai osayleiskaava, jossa tutkitaan kyseisen alueen maankäyttöä ja laaditaan katualueiden osalta mm. katualueiden yleissuunnitelmat. Katualueiden yleissuunnitelmissa ratkaistaan liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn, kunnallistekniikan, liikennemerkkien ja valaistuksen vaatimat tilavaraukset sekä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tilavaraukset istutuksille, hulevesille ja lumitilalle. Tilavaraukset esitetään katupoikkileikkauksissa. Tämä työ laaditaan kaavoituksen, kunnallistekniikan ja Tuusulan Veden kanssa yhteistyössä, eri näkökulmien tavoitteita yhteensovittaen. Alueiden suunnittelu ei ole yksinomaan tekniikan ja huollon suunnittelua, vaan myös asumisviihtyisyys tulee huomioida. Tasapainon hakeminen riittävän väljän, mutta tarpeeksi tiukan katualueen suhteen onnistuu vain tarkalla katujen suunnittelulla.

Tuusulassa on ollut tilapäinen maankäytön ja liikennesuunnittelun työryhmä, joka on antanut ohjeita lumitilojen huomioimisesta pientaloalueilla. Esimerkiksi päättyvillä kaduilla tulisi niiden päihin jättää puistoaluetta tms. jonne lumen voi läjittää tai ainakin kevyen liikenteen yhteys jota kautta lumen voi työntää pois ja kiinteistöjen on osoitettava lumitilat tonteillaan.

Tuusulassa lumitilan mitoitus perustuu lähtökohtaisesti väyläviraston ohjeeseen 16 /2021 Tien poikkileikkauksen suunnittelu 21.12.2021. Uusia katuja suunniteltaessa lähtökohtana on, että lumitila mitoitetaan aurattavan leveyden mukaan niin että normaalina talvena lunta ei olisi tarve kuljettaa pois. Tilanteesta riippuen tämä tila ei välttämättä riitä runsaslumisten talvien lumimäärälle. Poikkeustilanteet eivät ole tilavarausten lähtökohta ja täten tulevaisuudessakin lunta joudutaan mahdollisesti kuljettamaan asuinalueilta pois.

Jos katualueiden hulevesien imeyttämiseksi ei ole estettä, kuten pohjavesialueilla, voidaan hulevesien viivyttämisaluetta käyttää katutilan vehreyden lisäämiseen ja talvella lumitilana. Kuitenkaan varautuminen suuriin lumitiloihin ei ole kaavatalouden tai yhteiskunnallisesti mielekäästä, sillä tarpeettoman leveät katutilat ovat pois korttelimaasta ja viheralueista ja vaativat myös huoltoa, kuten heinien niittämistä tai roskien siivousta.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

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

VALTUUSTO päättää

- katsoa valtuutettu Anu Åbergin 7.3.2022 § 31 esittelemän Tuusulan Keskustan, Ruotsalaisen kansanpuolueen, Kristillisdemokraattien ja Tuusulan Puolesta - valtuustoryhmien tekemän aloitteen tulleen käsitellyksi.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kokouskäsitely

Käsittelyn aikana puheenjohtaja totesi asian siirtyvän käsiteltäväksi ylimääräiseen kokoukseen.

Päätös

Käsittely siirtyy ylimääräiseen kokoukseen.

Tiedoksi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

aloitteen jättäjät, Taina Toivanen, Anne Olkkola, yhdyskuntatekniikka

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 82

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

hankintapäätös:

§ 73 Esri-tuotteiden lisenssi- ja palveluhankinta vuosille 2023-2026, 21.08.2023

§ 75 Kiinteistöveroselvitystyön hankinta, 25.08.2023

henkilöstöpäätös:

§ 64 Maankäyttöneuvottelija, tehtävään valinta 5.9.2023 alkaen toistaiseksi,
maankäyttö, 29.06.2023

muu päätös:

§ 76 Domesta Oy, kiinteistön 858-11-2273-14 suunnitteluvarauksen jatkaminen,
Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 25.08.2023

§ 78 Rakentamattoman omakotitontin ***** takaisinosto ja sopimussakon perimättä
jättäminen, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 31.08.2023

Maankäyttöpäällikkö

§ 54 Viljelysmaan vuokrasopimuksen osittainen irtisanominen kiinteistön 858-404-3-
1984 Mattila alueella, Kellokoski, 10.08.2023

§ 55 Uifin Oy, yritystontin myynti, 858-409-2-123 (M), Jokela, 11.08.2023

§ 57 Sievi Hyvinvointitilat Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-3-9906-3,
Kellokoski, 07.09.2023

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 83

Ilmoitusasiat

TUUDno-2023-31

- Pähkinämäentie 90, asemakaavan muutosehdotus nro 3644 on nähtävillä 24.8.-22.9.2023
- Vallunlenkki, asemakaavan muutos nro 3662, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 24.8.-22.9.2023
- Hyrrän asemakaavan muutos, nro 3660 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.8.-29.9.2023

- Lautakuntien yhteisseminaari ke 27.9.2023 klo 16 - 20 Monion Riihisali
- Seuraava kokous ke 25.10.2023 klo 17, kokoustila Venny.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 84

Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§73, §74, §75, §76, §77, §78, §79, §81, §82, §83, §84

Muutoksenhakukielto

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§80

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelämä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta
osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula
sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi
puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula. Avoinna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.