
Aika 27.04.2022, klo 17:00 - 21:10

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny / sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 26 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 27 **Pöytäkirjan tarkastus**
- § 28 **Asuntopoliittinen ohjelma, luonnos lausunnoille**
- § 29 **Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosiraportti 1.1.-31.3.2022**
- § 30 **Selonteko sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta 2021, kuntakehityslautakunta**
- § 31 **EMOn Leader-toiminta, kuntarahaosuuden myöntäminen ohjelmakaudelle 2023-2027**
- § 32 **Pähkinämäentie 90, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- § 33 **Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, kumppanuuskaavoitus sopimus, Lepomäki, kaava nro 3569**
- § 34 **Uusien luonnonsuojelualueiden perustaminen**
- § 35 **Puistokylä, asemakaava nro 3589, luonnosvaihtoehdot nähtäville**
- § 36 **Kivikiila, asemakaavan muutos nro 3458, ehdotuksen hyväksyminen**
- § 37 **Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutos, kaava nro 3627 hyväksyminen**
- § 38 **Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636 hyväksyminen**
- § 39 **Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 40 **Ilmoitusasiat**
- § 41 **Muut asiat**

Saapuvilla olleet jäsenet

Jari Immonen, puheenjohtaja
Päivö Kuusisto, 1. varapuheenjohtaja
Aki Aaltonen
Jari Raita
Johanna Sipiläinen
Liisa Sorri
Margita Winqvist
Marianna Simo
Sanna Takala, saapui 17:07, poistui 18:22
Tytti Nikkanen, saapui 20:29
Jessica Leppo
Mika Mäki-Kuhna

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Heta Kyytinen, nuorisovaltuuston edustaja
Emil Kallo, nuorisovaltuuston edustaja
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö
Kalle Ikkela, pormestari, saapui 21:06
Tuija Reinikainen, apulaispormestari
Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö
Kristiina Salo (etäyhteys), elinvoimajohtaja, poistui 18:30
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö, esittelijä
Jouni Määttä, projektipäällikkö
Vilma Karjalainen (etäyhteys), kaavasuunnittelija, poistui 18:40
Timo Mattila (etäyhteys), maankäyttöneuvottelija, poistui 18:50
Riikka Uusikulku (etäyhteys), hankekehityspäällikkö, poistui 17:58
Terhi Wermundsen (etäyhteys), kaavasuunnittelija, poistui 19:03
Harri Lipasti, hallintojohtaja, poistui 17:20
Jussi Rantala, talous- ja kehittämispäällikkö, poistui 18:29

Poissa

Antti Seppälä
Emi Vaherlehto
Piia Lakkapää-Hemmi

Allekirjoitukset

Jari Immonen
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Johanna Sipiläinen

Marianna Simo

Pöytäkirjan nähtävänäolo
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 02.05.2022

§ 26

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

§ 27

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Jari Raita ja Antti Seppälä.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Johanna Sipiläinen ja Marianna Simo.

§ 28

Asuntopoliittinen ohjelma, luonnos lausunnoille

TUUDno-2022-759

Valmistelija / lisätiedot:

Riikka Uusikulku

riikka.uusikulku@tuusula.fi

hankekehityspäällikkö

Liitteet

1 Asuntopoliittinen ohjelma 2030 lausuntokierrokselle, KKL 27.4.2022

Asuntorakentaminen ja -markkina on muuttunut Tuusulassa monin tavoin viime vuosina. Tulevaisuudessa kunnan tulisi asettaa selkeämmin asuntopoliittisia tavoitteita ja suunnitelmallisemmin ohjata ja seurata toteutuvaa asuntotuotantoa. Nyt laaditulla Tuusulan ensimmäisellä asuntopoliittisella ohjelmalla luodaan suuntaviivoja kunnan harjoittamalle asuntopoliitiikalle. Ohjelma syventää ja täsmentää asumisen kehittämistä ja asuntotuotannon suunnittelua.

Ohjelma tarkastelujänne on vuoteen 2030. Ohjelman valmistelussa on huomioitu MAL-sopimus vuosille 2020-2023. Ohjelman hyväksyy Tuusulan valtuusto ja se tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä

Asuntopoliittisen ohjelman perustan muodostaa Tuusulan kuntastrategia ja sen päämäärät ja tavoitteet. Tuusulan kuntastrategiassa luodaan linjaukset Tuusulan kehittämisen suunnasta. Lisäksi asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja muihin Tuusulan kunnan strategiaan ohjelmiin ja suunnitelmiin. Yleiskaavassa määritellään asumisen laajenemissuunnat ja tulevat asuinalueet. Maapoliittinen ohjelma mahdollistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Rakennusjärjestyksellä ohjataan asuntotuotannon rakentamista. Hyvinvointisuunnitelmassa on runsaasti yhdyspintoja asumiseen. Lisäksi ilmastojohtamisen toimintamalli asettaa tavoitteita ilmastoviisaammalle ja vähähiilisemmälle asumiselle. Mahdollisesti myöhemmin laadittava arkkitehtipoliittinen ohjelma ohjaa asuntotuotannon kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu

Asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistyi vuonna 2021. Ohjelman tueksi on koottu monipuolinen tilastokatsaus tuusulalaiseen asumiseen. Ohjelmaa on valmisteltu osallistaen keskeisiä Tuusulan kunnan asumiseen liittyvistä asioista päättäviä tahoja. Kasvun ja ympäristön toimialueelle järjestettiin asuntopoliittinen työpaja tammikuussa. Asuntopoliittista ohjelmaa käsiteltiin maaliskuussa sekä kunnanhallituksen seminaarissa ja lautakuntien iltakoulussa.

Ohjelman käsittely luottamuselimissä

Asuntopoliittisen ohjelman luonnokseen pyydetään lautakuntien ja neuvostojen lausuntoja toukokuun aikana. Ohjelmaa kehitetään lausuntokierroksella saadun palautteen pohjalta kesän aikana. Lausuntokierroksen jälkeen asuntopoliittista

ohjelmaa käsitellään uudestaan kuntakehityslautakunnassa, josta se etenee kunnanhallitukseen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi alkusyksystä 2022.

Ehdotus

Esittelijä: Kristiina Salo, elinvoimajohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä asuntopoliittisen ohjelman valmistelutilanteen tiedoksi ja antaa evästyksset asuntopoliittisen ohjelman jatkovalmisteluun
- pyytää lausunnot asuntopoliittisen ohjelman luonnokseen muilta lautakunnilta ja neuvostoilta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

kuntakehitysjohdaja, pormestari, kansliapäällikkö, elinvoimajohtaja, hankekehityspäällikkö

§ 29

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosiraportti 1.1.-31.3.2022

TUUDno-2022-779

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 Olennaiset tapahtumat tammi - maaliskuu 2022, KKL 27.4.2022

2 Kuukausiraportti maaliskuu 2022, KKL 27.4.2022

3 KKL Tavoitteet ja toimenpiteet maaliskuu 2022, KKL 27.4.2022

Asiaselostus

Valtioneuvosto on antanut kuntalain nojalla asetukset kunnan taloutta koskevien tietojen toimittamisesta (524/2022) sekä annetun asetuksen 12 ja 13 §:ssä on säännökset kunnan neljännes- ja puolivuosisikatsausten sisällöstä ja niiden laadinnassa noudatettavista tilinpäätösperiaatteista. Neljännesvuosisikatsauksessa on esitettävä toiminnan ja talouden olennaiset tapahtumat, talousarvion toteutuminen sekä kuvataan keskeiset tekijät, joiden ennakoidaan vaikuttavan tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Toimialueet raportoivat tavoitteistaan ja taloudestaan palvelualueetasolla, jolta osin seuranta viedään kunnanhallitukseen ja valtuustoon tiedoksi. Palveluyksikötasolla seuranta tapahtuu lautakunnissa.

Kuntakehityslautakunnan alaiset palvelualueet ja -yksiköt ovat:

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

- Elinkeinopalvelut
- Asuntopalvelut

Projektitoimisto

- Projektitoimisto
- Focus
- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto

Maankäyttö ja paikkatieto

- Maankäyttö
- Paikkatieto

Kaavoitus

Rakennusvalvonta

Käyttötalous

Vuoden 2022 talousarviossa on kuntakehityslautakunnan toimintatuotoiksi vahvistettu 6 337 415 euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2022 varattu 8 157 299 euroa, joten käyttösuunnitelman mukainen toimintakate on -1 819 884

euroa. Toimintatuotoista on toteutunut 0,8 milj. euroa (13,0 %). Maankäytön sopimuskorvaukset

(talousarviossa 3,0 milj. euroa) kirjataan vasta tilinpäätöksen yhteydessä. Toimintatuotot ovat toteutuneet alkuvuoden aikana lähellä talousarviota. Toimintakuluista on toteutunut 1,9 milj. euroa (23,2 %). Merkittävin kuluerä on henkilöstökulut (52 % talousarviosta). Toimintamenot ovat toteutuneet alkuvuoden aikana lähellä talousarviota.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosiraportin seurannan palveluyksikkötasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosiseurannan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

§ 30

Selonteko sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta 2021, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2022-804

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 Selonteko sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta 2021, KKL 27.4.2022

Asiaselostus

Kunnanhallitus on kokouksessaan 27.4.2020 §168 päättänyt hyväksyä Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan ohjeen. Ohjeen mukaan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan suunnitelman laaditaan toimialuekohtaisesti talousarviovuodelle. Toimialueet laativat vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä itsearviointina selonteon sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta. Lisäksi toimialueet raportoivat riskeistä ja riskienhallintatoimenpiteistä pääsääntöisesti tilinpäätöksen ja osavuosikatsausten yhteydessä sekä tarpeen mukaan nopeammalla syklillä.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä tiedoksi sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan selonteon vuodelta 2021.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

§ 31

EMOn Leader-toiminta, kuntarahaosuuden myöntäminen ohjelmakaudelle 2023-2027

TUUDno-2022-798

Valmistelija / lisätiedot:

Kristiina Salo

kristiina.salo@tuusula.fi

elinvoimajohtaja

Liitteet

1 EMO Leader budjettiluonnos 2021-2027, KKL 27.4.2022

2 EMO Leader-rahoitusesitys, KKL 27.4.2022

3 EMO rahoitushankkeet 2014-2021, KKL 27.4.2022

Asiaselostus

Eteläisen maaseudun osaajat EMO ry on toteuttanut Espoon, Hausjärven, Hyvinkään, Lopen, Nurmijärven, Riihimäen, Tuusulan ja Vantaan kunnissa Leader-ohjelmaa vuodesta 2007 lähtien. Ohjelmakaudella 2014-2020 yhdistys myönsi toiminta-alueelleen Leader-hankerahoitusta yleishyödyllisiin- ja yrityshankkeisiin kaikkiaan n. 3,6 miljoonaa euroa. Leader-rahoitus on muodostunut kuntien, Suomen valtion ja Euroopan Unionin maksuosuuksista, joita Leader-EMO on myöntänyt strategiansa mukaisesti hankkeisiin. Yleishyödyllisten ja yrityshankkeiden kokonaisrahoitus 2014 - 2021 Tuusulassa on ollut 1 082 532,11 €.

EMO ry hakee Leader-toimintaryhmäksi ohjelmakaudelle 2023-27, Maa- ja metsätalousministeriö tekee ryhmien valinnan syksyn 2022. Leader-ryhmäksi haku päättyy 23.6.2022 ja siinä yhteydessä toimintaryhmän tulee toimittaa lopullinen strategia ja budjetti, jonka kuntarahoitusosuuteen kunnat sitoutuvat osallistumaan. Kuntien osuus ohjelmakauden rahoituksesta on 20 % ja EU:n ja valtion osuus 80 %. Leader-ohjelman rahoitukseen kuuluvat kuntien rahoitusosuudet on suhteutettu kuntien maaseudulla asuvan väestön ja potentiaalisten toimijoiden sekä päättyneen ohjelmakauden hankeaktiivisuuden mukaan. Eteläisen maaseudun osaajat EMO ry esittää ministeriölle toimitettavassa Leader-hakemuksessa hieman korkeampaa rahoituskehystä kuin edellisellä ohjelmakaudella. Julkisen rahoituksen budjetti vuosille 2023-27 on yhteensä 3 162 500 euroa, josta kuntien rahoitusosuus on 632 500 euroa. Julkisen tuen lisäksi budjettiin sisältyy hankkeiden toteuttajien omaa rahoitusta yhteensä 2 000 000 euroa. Tuusulan kunnan rahoitusosuus koko ohjelmakaudelle olisi yhteensä 90 000 euroa, jolloin vuosittainen osuus olisi 18 000 euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Kristiina Salo, elinvoimajohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää hyväksyä, että

- Tuusulan kunta sitoutuu EMO ry:n Leaderohjelman rahoitukseen ja varautuu rahoittamaan sitä ohjelmakaudella 2023-2027 vuosittain 18 000 eurolla, eli koko ohjelmakaudella yhteensä 90 000 eurolla.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, § 91, 16.09.2020
Kunnanhallitus, § 348, 21.09.2020
Kuntakehityslautakunta, § 32, 27.04.2022

§ 32

Pähkinämäentie 90, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

TUUDno-2020-1680

Kuntakehityslautakunta, 16.09.2020, § 91

Valmistelijat / lisätiedot:
Jenni Aalto

Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely

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

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

Hakemus

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

Kaavan laatimisen tarkoituksiksi hakija esittää:

"Kaavamuutoshakemus koskee alueen muuttamista rivitaloalueeksi sekä alueen laajentumista lounaaseen sekä luoteeseen. Nykyinen asemakaava ei täysimääräisesti hyödynnä alueen vahvuuksia. Tehostamalla tontinkäyttöä luodaan edellytykset alueen asuntokannan kehittymiselle ja monipuolistamiselle muuttamatta kuitenkaan Pähkinämäentien avointa maisemaa. Uusi tonttitehokkuus asettuu noin e=0,20 kohdille, mikä tehostaa maankäyttöä, mutta ei ole ristiriidassa ympäristön tehokkuuden kanssa.

Viitesuunnitelmassa on haluttu korostaa alueen vahvuuksia: pitkiä näkymiä rinnemaisemaan niin asunnoista kuin pihoiltaakin, asumiselle ja pihaille suotuisia

ilmansuuntia sekä alueen korkeusasemia. Viitesuunnitelmassa rakennusoikeutta on n.900 k-m². Kaksikerroksiset rivitalomassat on sijoitettu maisemaan tontin korkeusasemia mukaille. Sekä asutopihoilta että tontin keskelle jäävältä piha-alueelta avautuu näkymiä maisemaan ja suotuisiin ilmansuuntiin. Ajo tontille tapahtuu joko Pähkinämäentietä tontin keskivaiheilta, jolloin korkeusero yhteispihan ja Pähkinämäentien välille jää mahdollisimman pieneksi tai nykyisen kaavan mukaisesti tontin itänurkasta. Tämä ratkaisu johtaa jyrkempään ajoyhteyteen sekä pihan laajempiin ajoalueisiin. Autopaikat sijaitsevat keskitetysti tontin laidassa sekä asuinrakennusten etupihoilla. Tontin keskelle jää oleskeluun ja leikkiin tarkoitettu alue. Autopaikkoja on 2ap/asunto. ”

Kaavoitustilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella. Nykyinen asemakaava Pähkinämäentie, kaava nro 32036, on vuodelta 1997. Kiinteistö on asemakaavassa pääosin lähivirkistysaluetta, jota on hoidettava niin, että alueen suojeluarvot säilyvät (VL-3). Kiinteistöstä noin 4 000 m² sijoittuu omakotirakennusten korttelialueelle (AO-37). Kaavanmukaiselle ohjeelliselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Kiinteistölle on osoitettu kaksi ohjeellista rakennuspaikkaa, joille kummallekin on osoitettu erikseen 300 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta.

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

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

Hakemuksen kohde sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle.

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

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- Hanke lisätä kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 21.09.2020, § 348

Valmistelijat / lisätiedot:
Jenni Aalto

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Kunnanhallitus päättää, että

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 27.04.2022, § 32

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

Liitteet

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

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

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

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

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Vilma Karjalainen, kaavoitus

§ 33

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, kumppanuuskaavoitussopimus, Lepomäki, kaava nro 3569

TUUDno-2022-791

Valmistelija / lisätiedot:

Tuija Palkki

tuija.palkki@tuusula.fi

maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, sopimuksen liitekartta, KKL 27.4.2022

2 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, kumppanuuskaavoitussopimusluonnos, Lepomäki, KKL 27.4.2022

Asiaselostus

Tuusulan kunta omistaa kiinteistöt 858-402-3-17, 858-402-3-22, 858-402-3-71, 858-402-1-107 ja 858-6-9901-16, joiden alueelle sijoittuu Lepomäen asemakaavan muutos. Osa alueesta on vuokrattu Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle 21.10.2008 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella 21.10.2058 saakka.

Alueella voimassa olevassa Kalliopohjankuja (nro 59) rakennuskaavassa sopimusalue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y, viheralueeksi merkinnällä P ja katualueeksi.

Tavoitteena on asemakaavamuutoksella mahdollistaa rivitalojen ja kerrostalon rakentaminen nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) ja viheralueelle (P). Tavoitteena on myös mahdollistaa palvelu-, toimi- tai liiketilojen tai alueen asukkaiden yhteistilojen rakentaminen kerrostalon kivijalkatiloihin katutasossa Kalliopohjantien puolella. Asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n on tarkoitus purkaa vanhat 1960- ja 1980-luvuilla rakennetut rakennukset ja rakentaa niiden tilalle uusia.

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n kanssa on neuvoteltu oheinen kumppanuuskaavoitussopimus, jolla sovitaan myös tonttien luovutuksesta.

Kunta vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, ja Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy vastaa hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista.

Kunta sitoutuu myymään Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle asemakaavan muutoksen mukaiset tontit asemakaavan saatua lainvoiman. Tontit myydään/vuokrataan Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymällä, kaavan voimaantuloa hetkellä voimassaolevan vyöhykehinnaston mukaisella hinnalla tai ARA:n vahvistamalla enimmäishinnalla, mikäli kohde toteutetaan valtion tukemana. Luovutuskirjat laaditaan Tuusulan kunnan käyttämien normaalien tontinluovutusehtojen sekä muutoin yleisesti hyväksytyjen kaappahtojen mukaan.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n kanssa, jolla sovitaan kumppanuuskaavoituksesta ja luovutettavista tonteista kiinteistöjen 858-402-3-17, 858-402-3-22, 858-402-3-71, 858-402-1-107 ja 858-6-9901-16 alueilla
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

asianosaiset (auvo.viiru@tuusula.fi, arto.lindberg@tuusula.fi, kari.komulainen@tuusula.fi), maankayttoposti, kaavoitus

§ 34

Uusien luonnonsuojelualueiden perustaminen

TUUDno-2022-813

Valmistelija / lisätiedot:

Terhi Wermundsen

terhi.wermundsen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Sarvikallion luonnonsuojelualueen laajennus, KKL 27.4.2022

2 Pähkinämäen lehtometsä, KKL 27.4.2022

3 Savikulman lehto, KKL 27.4.2022

Asiaselostus

Ilona Toivasen ja 20 muun valtuutetun 9.3.2020 allekirjoittaman aloitteen perusteella käynnistettiin selvitystyö uusien luonnonsuojelualueiden perustamiseksi Tuusulaan kunnan maille. Selvitystyö tehtiin laaja-alaisena asiantuntijatyönä, johon osallistui kunnallistekniikan suunnittelu, viherpalvelut, maankäyttö, kaavoitus sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskus. Lisäksi kuultiin Uudenmaan virkistysalueyhdistys UUVI ry:tä. Selvityksessä tutkittiin viittä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ehdottamaa kohdetta, joilla näytti olevan edellytyksiä rauhoitettaviksi kohteiksi. Nämä olivat. Rajalinnan metsä, Savikulman lehto, Pähkinämäen lehtometsä, Sarvikallion luonnonsuojelualueen laajennus sekä Temmonmäen suot, norot ja lampi.

Näistä jatkotyöstöön valikoituivat **Pähkinämäen lehtometsä** (3,6 ha), **Savikulman lehto** (1 ha) ja **Sarvikallion luonnonsuojelualueen laajennus** (n. 11 ha). Alueet jäävät kunnan omistukseen. Alueet on osoitettu luonnonsuojelualueiksi perustettavina alueina SL-1 -merkinnällä Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II:ssa. Alueille on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelmat (Envibio Oy), jotka Uudenmaan ELY-keskus hyväksyy suojelualueiden perustamispäätöksen yhteydessä. Rauhoituksille on mahdollista saada METSO-korvausta Uudenmaan ELY-keskuksesta. Alustavan arvio METSO-korvauksesta on yhteensä noin 25 000 euroa. Maanomistajan (kunnan) hakemus luonnonsuojelualueiden perustamisesta tehdään Uudenmaan ELY-keskukselle, joka päättää luonnonsuojelualueiden perustamisesta. METSO-rahoituksen määrä ja luonnonsuojelualueiden käyttö- ja hoitosuunnitelmat voivat tarkentua rauhoituspäätöshakemuksen käsittelyssä.

Rajalinnan metsä päätettiin jättää pois jatkosuunnittelusta, koska alueella sijaitsee vesilaitoksen putkistoja, joiden takia alueelle ei kohdistu muutospainetta ja toisaalta alueella pitää voida tehdä putkiston saneeraus- ja huoltotyöt. Temmonmäen alue puolestaan haluttiin säilyttää kunnan talousmetsänä.

Lisätietoja ja valmistelijat:

Erityisasiantuntija Terhi Wermundsen, p. 040 314 3065

Ympäristösuunnittelija Annina Vuorsalo, p. 040 314 4729

Liitteet

- Pähkinämäen lehtometsän hakemusluonnos luonnonsuojelualueen perustamiseksi, liitteenä hoitosuunnitelma
- Sarvikallion luonnonsuojelualueen laajennus hakemusluonnos luonnonsuojelualueen perustamiseksi, liitteenä hoitosuunnitelma
- Savikulman lehto hakemusluonnos luonnonsuojelualueen perustamiseksi, liitteenä hoitosuunnitelma

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää hyväksyä, että

- Tuusulan kunnan omistamien arvokkaiden luontokohteiden alueille (Pähkinämäen lehtometsä, Sarvikallion luonnonsuojelualueen laajennus ja Savikulman lehto) haetaan rauhoituspäätöstä Uudenmaan ELY-keskukselta
- luonnonsuojelualueet nimetään: Pähkinämäen lehtometsä, Sarvikallion luonnonsuojelualueen laajennus, Savikulman lehto
- alueiden suojeluun haetaan METSO-rahoitusta.

Kokouskäsitely

Kokoustauko 19:02-19:14.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 52,18.05.2021
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 49,20.05.2021
Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 44,22.06.2021
Vammaisneuvosto, § 34,11.08.2021
Ikäihmisten neuvosto, § 35,30.08.2021
Kuntakehityslautakunta, § 35, 27.04.2022

§ 35

Puistokylä, asemakaava nro 3589, luonnosvaihtoehdot nähtäville

TUUDno-2021-825

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 18.05.2021, § 52

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Risto Kanerva
virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi
kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.4 - 31.8.2021. Kasvu ja ympäristö /kaavoitus pyytää kasvatus- ja sivistyslautakunnalta lausuntoa Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunto pyydetään toimittamaan 31.8.2021 mennessä.

Suunnittelun tavoitteet ja suunnittelualue

Puustellinmetsän eteläpuolelle sijoittuvalle alueelle suunnitellaan monipuolista asuinalueutta, jonka sekoitettu rakenne vaihtelee kerrostaloista kytkettyihin pientaloihin ja erillispientaloihin. Alueen toteuttaminen edellyttää katuyhteyden rakentamista Fallbackantielle alueen kytkemiseksi Tuusulanväylään.

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Rykmentinpuistossa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosassa Puustellinmetsään, lännessä urheilukeskukseen ja etelässä Palkkitien teollisuusalueeseen. Suunnittelualueen itäpuolinen alue on asemakaavoittamatonta luonnontilaista metsäaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 30 ha. Alueen rajausta voidaan vielä muuttaa suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelun taustatietoa

Alue on maastonmuodoiltaan melko tasaista hiekkakangasta ja talousmetsää. Alue on toiminut aikaisemmin varuskunnan harjoitusalueena, johon on sijoittunut harjoitusalueen lisäksi ampumarata. Ampumaradan maaperä on myöhemmin kunnostettu. Alueen länsireunalla sijaitsee vanha ortodoksihautausmaa. Varuskunnan toiminnan lakattua alue on ollut vilkkaassa virkistyskäytössä. Alueelle on laadittu vuonna 2019 reittisuunnitelma, jonka tavoitteena on luoda pohja monipuolisen ja

houkuttelevan reittiverkoston saamiseksi. Virkistysmahdollisuuksia tarjoaa polku- ja latuverkoston lisäksi frisbeegolf-rata, jolle kunta on myöntänyt maa-alueen käyttöoikeuden 31.10.2022 saakka.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa ja asemakaavoittamaton. Puistokylän asemakaava on merkitty kaavoituksen työohjelmaan vuodelle 2021.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Lausunnon ydinkohdat

- Puistokylän suunnittelussa tulee arvioida uudelleen Rykmentinpuiston osayleiskaavan tavoitteita asuntotuotannon määrästä ja laadusta sekä toisaalta luonto- ja virkistysalueiden suhdetta asuntotuotantoon.
- OAS:an tavoitteet ja suunnitelmassa mainitut asuntotuotannon lisäämiseen liittyvät toimenpiteet ovat ristiriidassa keskenään.
- Luonnon ja virkistyksen tarjoaman potentiaalin tulee ohjata Rykmentinpuiston alueen kehitystyötä. Se tulee nähdä Tuusulan vahvana vetovoimatekijänä, ja tavoitteeksi tulee asettaa yhtenäisen ja keskuspuistomaisen alueen tarjoaminen kuntalaisten liikkumiseen.
- Rykmentinpuisto on urheilukeskuksen laajentumissuunta.
- Urheilukeskuksen liikenteen ja turvallisuuden sekä saavutettavuuden haasteet lisääntyvät kävijämäärien kasvaessa
- Ampumahiihtostadionin toimintaedellytykset tulee turvata
- Vihreä asuinympäristö kannustaa tutkimusten mukaan liikkumaan. Puistokylän tulee tarjota kuntalaisten liikkumista ja hyvinvointia edistäviä palveluita
- Ortodoksinen sotilashautausmaa kaava-alueen laidalla on muinaismuistoaluetta eikä sitä tule kaavoittaa.

Lautakunta näkee, että Puistokylän rakentamista OAS:ssa esitetyillä tavoitteilla tulee tarkastella uudelleen ja esittää, että alueen suunnittelua jatketaan ja koko Rykmentinpuiston alueen kehittäminen tapahtuu enemmän nykyisiä tarpeita vastaavaksi luontoa ja liikkumista kunnioittaen. Suunnittelusta vastaavan tahon tulee huolehtia, ja kunnan varmistaa ohjeistamalla, että kehitystyötä johtaa myös Rykmentinpuiston metsän, luonnon, lähivirkistyksen ja ulkoilun kehittämisen tarjoama potentiaali.

Asuinalueiden suunnittelun reunaehdoiksi tulee asettaa virkistysreittien ja palveluiden säilyttäminen tai välitön uudelleen sijoittaminen sekä etupainotteinen rakentaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että "Puistokylän asemakaava-alueella erityisenä tavoitteena on osayleiskaavan mukaisesti mahdollistaa alueella asuinrakentaminen sovittamalla se alueen virkistysarvoihin. Tämän lisäksi huomioidaan pohjavesialueelle sijoittumisesta johtuvat erityispiirteet sekä tavoitellaan alueesta mahdollisimman vähäpäästöistä ja kestävää.". Lautakunta esittää, että alueen suunnittelua ohjaava, lainvoimainen osayleiskaava päivitetään huomioimaan paremmin ulkoilun ja luonnon merkitys alueella jo asuville ja sinne muuttaville asukkaille.

Tuusulan kunta kehittää urheilukeskusta määrätietoisesti. Urheilukeskuksen tarpeet tulee huomioida ympärillä kehittyvän yhdyskuntarakenteen vuoksi erityisesti Rykmentinpuistossa. Esitetyllä suunnittelualueella sijaitsee merkittävä luontoliikunta- ja virkistyspalveluita sisältävä kokonaisuus ja välittömässä läheisyydessä urheilukeskus, joka yhdistyy alueen monipuolisiin virkistysreitteihin. Sikokallion ladulla vieraili kaudella 2020-2021 n. 100 000 kävijää. Hyrylän alueella sijaitsee kaksi frisbeegolfrataa, joista toinen sijaitsee suunnittelualueella. Rykmentinpuiston radalla oli 70 000 kävijää vuonna 2020. Urheilukeskuksen ampumahiihtostadion on yksi harvoja lajin suorituspaikkoja Etelä-Suomessa ja tärkeä osa paikallista identiteettiä, vanhan varuskunta-alueen henkeä ja näkyvä osa Tuusulan monipuolista vapaaehtoistyötä. Urheilukeskuksessa vierailee vuosittain yli puoli miljoonaa kävijää ja lähivuosien liikuntapaikkainvestoinnit kasvattavat käyttäjämääriä entisestään. Tuusulan kunnan tulee ryhtyä toimenpiteisiin ampumahiihtotoiminnan säilyttämiseksi urheilukeskuksessa yhdessä toiminnanharjoittajan kanssa huolehtimalla ensisijaisesti turvallisuuden ja melun hallinnasta sekä tarvittavasta luvitusmenettelystä. Turvalliseen toimintaan liittyvät asiat tulee selvittää huolellisesti ja osoittaa riittävät suojarakenteet sekä tarvittavat ympäristön tutkimukset alueella. Selvitys kannattaa laatia sellaisen tahon kanssa, joka on erikoistunut ampumaratoihin ja niiden toimintaan. Urheilukeskus tarvitsee kehittyäkseen ja kasvavaa väestömäärää palvellakseen lisää tilaa ja ainoa mahdollinen laajentumissuunta on Rykmentinpuisto.

Suunnitelman yhtenä tavoitteena on, että alueella "eheytetään olemassa olevia virkistysyhteyksiä ja luodaan uusia sekä parannetaan viheralueverkostoa". Jos suunnitelmaa ei muuteta, viheralueverkosto alueella heikkenee merkittävästi.

Urheilukeskus on noin kymmenen hehtaarin kokoinen alue. Alueen sisäistä liikennettä, toimintojen sijoittelua ja turvallisuutta parannetaan jatkuvasti. Talviaikaan tykkilumen tekoon tarvitaan tilaa ja toiminnasta aiheutuu meluhaittoja asutusalueelle. Latujen hoito toteutetaan pääosin yöaikaan, koska yöajat ovat otollisimmat lumetuksen suhteen. Suunnitelmissa on lisätä lumetuskaluston kapasiteettia, jotta pystytään luomaan entistä paremmat olosuhteet talviurheilulle ja liikunnalle. Nykyisen lumetus kentän käyttö loppui talveen 2020/2021, ja jatkossa tavoitteena on tehdä ensilumi ampumahiihtostadionilla sekä sen läheisyydessä. Tämä lisää meluhaittoja suunnitelmissa olevalle Puistokylän alueelle. Tulevan Olympiakylän suhteen on hyvä tiedostaa em. asiat ja ongelmat. Ulkoilureitit, kevyen liikenteen yhteydet ja pääsy urheilukeskukseen sujuvasti Rykmentinpuiston suunnasta on jo nyt aiheuttanut ongelmia. Siltoja ja alikulkutunneleita tarvitaan lisää ja liikenteellisiä solmukohtia tulee rakentaa sujuvan ja turvallisen toiminnan varmistamiseksi alueella.

Vihreä asuin ympäristö kannustaa liikkumaan ja Rykmentinpuiston metsästä on viime vuosina tullut merkittävä ulkoilukohde. Lainvoimainen ja suunnittelua ohjaava osayleiskaava (2013) ei riittävästi huomioi luonnon ja lähivirkistystyksen lisääntyntä tarvetta ja kasvua. Ulkoilun ja luonnon läheisyys asuinalueilla on syy muuttaa niille ja jäädä asumaan, ja se tulee tiedostaa kaava-alueiden suunnittelussa. Edellytykset virkistysalueiden ja -reittien kehittämiseksi heikkenevät, mikäli asiaa ei suunnittelussa huomioida. Kyse ei ole vain kaupunkikuvasta vaan kuntalaisten terveydestä.

Luonto- ja virkistysolosuhteiden ja asukkaiden hyvinvoinnin kannalta, lähes 10 vuotta sitten laadittu Rykmentinpuiston osayleiskaava on päivityksen tarpeessa. Puiston yksi kerrallaan toteutuvat alueprojektit poistavat sieltä kaiken sen, millä on asukkaille

merkitystä; lähiluonnon, metsät, polut, rauhoittumisen paikat ja seutukunnallisestikin houkuttelevat ulkoilupalvelut. Urheilukeskuksen toiminnoille tulee varata alueita myöhempää kehittämistä ja tulevia sukupolvia varten. Puistokylän suunnitelmalla kunta voittaa vähän ja menettää paljon.

Mikäli Rykmentinpuiston alueelle päädytään suunnittelemaan asuinalueita, on osallistumis- ja arviointiprosessin mukaisesti syytä laatia kaavaluonnos / -luonnoksia. Tämä vaihe tulee toteuttaa kuntalaisia vahvasti osallistaen ja urheilukeskukselle ja ympäristölle asetettuja tavoitteita silmällä pitäen. Luonnosvaiheen aikana on myös hyvä mahdollisuus päivittää lainvoimaista osayleiskaavaa. Luonnoksessa tulee ottaa kantaa koko osayleiskaavaan ja alueen kokonaiskehitykseen. Rykmentinpuiston osayleiskaava toteutuu vähitellen ja on vaara, että myös ei-toivotut asiat tapahtuvat lopulta itseksensä. Yksi näistä asioista on suunnitelmassa esitetty ajoliikenneväylä Rykmentinpuiston läpi, jonka sijaintia ja vaikutuksia tulee arvioida kriittisesti.

Lautakunta on asemakaavalausunnoissaan ottanut kantaa yleisesti ulkoilu- ja virkistysreittien rakentamiseen. Ne tulisi rakentaa etupainotteisesti ja kunnallisteknisten töiden yhteydessä. Niiden rakentaminen jälkikäteen on vaikeampaa ja asuinalueiden sisäiset polut ja ulkoiluraitit jäävät saarekemaisiksi ilman kokonaissuunnittelua.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, Eeva-Liisa Nieminen esitti lisättäväksi lausunnon toiseen kappaleeseen sanat "ulkoilu- ja virkistysalueena". Kappale muutettuna:

"Lautakunta näkee, että Puistokylän rakentamista OAS:ssa esitetyillä tavoitteilla tulee tarkastella uudelleen ja esittää, että alueen suunnittelua jatketaan *ulkoilu- ja virkistysalueena* ja koko Rykmentinpuiston alueen kehittäminen tapahtuu enemmän nykyisiä tarpeita vastaavaksi luontoa ja liikkumista kunnioittaen. Suunnittelusta vastaavan tahon tulee huolehtia, ja kunnan varmistaa ohjeistamalla, että kehitystyötä johtaa myös Rykmentinpuiston metsän, luonnon, lähivirkistyksen ja ulkoilun kehittämisen tarjoama potentiaali."

Jäsen Alanko kannatti tehtyä muutosesitystä.

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

Suoritettussa äänestyksessä

- jaa-äänien antoivat jäsenet Ävall, Koivunen, Nätkynmäki, Väänänen, Laitila, Hellgren, Ahonen, Raevuori, Salonen
- ei-äänien antoivat jäsenet Alanko ja Nieminen

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä, 2 ei-ääntä, 2 poissa. Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen lautakunnan päätökseksi.

Päätös

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 20.05.2021, § 49

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Risto Kanerva, Ulla Kinnunen

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

kansliapäällikkö, vapaa-aikal palveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja

Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.4 - 31.8.2021. Kasvu ja ympäristö /kaavoitus pyytää kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta lausuntoa Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunto pyydetään toimittamaan 31.8.2021 mennessä.

Suunnittelun tavoitteet ja suunnittelualue

Puustellinmetsän eteläpuolelle sijoittuvalle alueelle suunnitellaan monipuolista asuinalueutta, jonka sekoitettu rakenne vaihtelee kerrostaloista kytkettyihin pientaloihin ja erillispientaloihin. Alueen toteuttaminen edellyttää katuyhteyden rakentamista Fallbackantielle alueen kytkemiseksi Tuusulanväylään.

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Rykmentinpuistossa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosassa Puustellinmetsään, lännessä urheilukeskukseen ja etelässä Palkkitien teollisuusalueeseen. Suunnittelualueen itäpuolinen alue on asemakaavoittamatonta luonnontilaista metsäaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 30 ha. Alueen rajausta voidaan vielä muuttaa suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelun taustatietoa

Alue on maastonmuodoiltaan melko tasaista hiekkakangasta ja talousmetsää. Alue on toiminut aikaisemmin varuskunnan harjoitusalueena, johon on sijoittunut harjoitusalueen lisäksi ampumarata. Ampumaradan maaperä on myöhemmin kunnostettu. Alueen länsireunalla sijaitsee vanha ortodoksihautausmaa. Varuskunnan toiminnan lakattua alue on ollut vilkkaassa virkistyskäytössä. Alueelle on laadittu vuonna 2019 reittisuunnitelma, jonka tavoitteena on luoda pohja monipuolisen ja houkuttelevan reittiverkoston saamiseksi. Virkistysmahdollisuuksia tarjoaa polku- ja latuverkoston lisäksi frisbeegolf-rata, jolle kunta on myöntänyt maa-alueen käyttöoikeuden 31.10.2022 saakka.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa ja asemakaavoittamaton. Puistokylän asemakaava on merkitty kaavoituksen työohjelmaan vuodelle 2021.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Lausunnon ydinkohdat

- Puistokylän suunnittelussa tulee arvioida uudelleen Rykmentinpuiston osayleiskaavan tavoitteita asuntotuotannon määrästä ja laadusta sekä toisaalta luonto- ja virkistysalueiden suhdetta asuntotuotantoon.
- OAS:an tavoitteet ja suunnitelmassa mainitut asuntotuotannon lisäämiseen liittyvät toimenpiteet ovat ristiriidassa keskenään.
- Luonnon ja virkistykseen tarjoaman potentiaalın tulee ohjata Rykmentinpuiston alueen kehitystyötä. Se tulee nähdä Tuusulan vahvana vetovoimatekijänä, ja tavoitteeksi tulee asettaa yhtenäisen ja keskuspuistomaisen alueen tarjoaminen kuntalaisten liikkumiseen.
- Rykmentinpuisto on urheilukeskuksen laajentumissuunta.
- Urheilukeskuksen liikenteen ja turvallisuuden sekä saavutettavuuden haasteet lisääntyvät kävijämäärien kasvaessa
- Ampumahiihtostadionin toimintaedellytykset tulee turvata
- Vihreä asuinympäristö kannustaa tutkimusten mukaan liikkumaan. Puistokylän tulee tarjota kuntalaisten liikkumista ja hyvinvointia edistäviä palveluita
- Ortodoksinen sotilashautausmaa kaava-alueen laidalla on muinaismuistoaluetta eikä sitä tule kaavoittaa.

Lautakunta näkee, että Puistokylän rakentamista OAS:ssa esitetyillä tavoitteilla tulee tarkastella uudelleen ja esittää, että alueen suunnittelua jatketaan ja koko Rykmentinpuiston alueen kehittäminen tapahtuu enemmän nykyisiä tarpeita vastaavaksi luontoa ja liikkumista kunnioittaen. Suunnittelusta vastaavan tahon tulee huolehtia, ja kunnan varmistaa ohjeistamalla, että kehitystyötä johtaa myös Rykmentinpuiston metsän, luonnon, lähivirkistykseen ja ulkoilun kehittämisen tarjoama potentiaali.

Asuinalueiden suunnittelun reunaehdoiksi tulee asettaa virkistysreittien ja palveluiden säilyttäminen tai välitön uudelleen sijoittaminen sekä etupainotteinen rakentaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että "Puistokylän asemakaava-alueella erityisenä tavoitteena on osayleiskaavan mukaisesti mahdollistaa alueella asuinrakentaminen sovittamalla se alueen virkistysarvoihin. Tämän lisäksi huomioidaan pohjavesialueelle sijoittumisesta johtuvat erityispiirteet sekä tavoitellaan alueesta mahdollisimman vähäpäästöistä ja kestävää.". Lautakunta esittää, että alueen suunnittelua ohjaava, lainvoimainen osayleiskaava päivitetään huomioimaan paremmin ulkoilun ja luonnon merkitys alueella jo asuville ja sinne muuttaville asukkaille.

Tuusulan kunta kehittää urheilukeskusta määrätietoisesti. Urheilukeskuksen tarpeet tulee huomioida ympärillä kehittyvän yhdyskuntarakenteen vuoksi erityisesti Rykmentinpuistossa. Esitetyllä suunnittelualueella sijaitsee merkittävä luontoliikunta- ja virkistyspalveluita sisältävä kokonaisuus ja välittömässä läheisyydessä urheilukeskus, joka yhdistyy alueen monipuolisiin virkistysreitteihin. Sikokallion ladulla

vieraili kaudella 2020-2021 n. 100 000 kävijää. Hyrylän alueella sijaitsee kaksi frisbeegolfrataa, joista toinen sijaitsee suunnittelualueella. Rykmentinpuiston radalla oli 70 000 kävijää vuonna 2020. Urheilukeskuksen ampumahiihtostadion on yksi harvoja lajin suorituspaikkoja Etelä-Suomessa ja tärkeä osa paikallista identiteettiä, vanhan varuskunta-alueen henkeä ja näkyvä osa Tuusulan monipuolista vapaaehtoistyötä. Urheilukeskuksessa vierailee vuosittain yli puoli miljoonaa kävijää ja lähivuosien liikuntapaikkainvestoinnit kasvattavat käyttäjämääriä entisestään. Tuusulan kunnan tulee ryhtyä toimenpiteisiin ampumahiihtotoiminnan säilyttämiseksi urheilukeskuksessa yhdessä toiminnanharjoittajan kanssa huolehtimalla ensisijaisesti turvallisuuden ja melun hallinnasta sekä tarvittavasta luvitusmenettelystä. Turvalliseen toimintaan liittyvät asiat tulee selvittää huolellisesti ja osoittaa riittävät suojarakenteet sekä tarvittavat ympäristön tutkimukset alueella. Selvitys kannattaa laatia sellaisen tahon kanssa, joka on erikoistunut ampumaratoihin ja niiden toimintaan. Urheilukeskus tarvitsee kehittyäkseen ja kasvavaa väestömäärää palvellakseen lisää tilaa ja ainoa mahdollinen laajentumissuunta on Rykmentinpuisto.

Suunnitelman yhtenä tavoitteena on, että alueella "eheytetään olemassa olevia virkistysyhteyksiä ja luodaan uusia sekä parannetaan viheralueverkostoa". Jos suunnitelmaa ei muuteta, viheralueverkosto alueella heikkenee merkittävästi.

Urheilukeskus on noin kymmenen hehtaarin kokoinen alue. Alueen sisäistä liikennettä, toimintojen sijoittelua ja turvallisuutta parannetaan jatkuvasti. Talviaikaan tykkilumen tekoon tarvitaan tilaa ja toiminnasta aiheutuu meluhaittoja asutusalueelle. Latujen hoito toteutetaan pääosin yöaikaan, koska yöajat ovat otollisimmat lumetuksen suhteen. Suunnitelmissa on lisätä lumetuskaluston kapasiteettia, jotta pystytään luomaan entistä paremmat olosuhteet talviurheilulle ja liikunnalle. Nykyisen lumetuskentän käyttö loppui talveen 2020/2021, ja jatkossa tavoitteena on tehdä ensilumi ampumahiihtostadionilla sekä sen läheisyydessä. Tämä lisää meluhaittoja suunnitelmissa olevalle Puistokylän alueelle. Tulevan Olympiakylän suhteen on hyvä tiedostaa em. asiat ja ongelmat. Ulkoilureitit, kevyen liikenteen yhteydet ja pääsy urheilukeskukseen sujuvasti Rykmentinpuiston suunnasta on jo nyt aiheuttanut ongelmia. Siltoja ja alikulkutunneleita tarvitaan lisää ja liikenteellisiä solmukohtia tulee rakentaa sujuvan ja turvallisen toiminnan varmistamiseksi alueella.

Vihreä asuinympäristö kannustaa liikkumaan ja Rykmentinpuiston metsästä on viime vuosina tullut merkittävä ulkoilukohde. Lainvoimainen ja suunnittelua ohjaava osayleiskaava (2013) ei riittävästi huomioi luonnon ja lähivirkistyksen lisääntyntä tarvetta ja kasvua. Ulkoilun ja luonnon läheisyys asuinalueilla on syy muuttaa niille ja jäädä asumaan, ja se tulee tiedostaa kaava-alueiden suunnittelussa. Edellytykset virkistysalueiden ja -reittien kehittämiseksi heikkenevät, mikäli asiaa ei suunnittelussa huomioida. Kyse ei ole vain kaupunkikuvasta vaan kuntalaisten terveydestä.

Luonto- ja virkistysolosuhteiden ja asukkaiden hyvinvoinnin kannalta, lähes 10 vuotta sitten laadittu Rykmentinpuiston osayleiskaava on päivityksen tarpeessa. Puiston yksi kerrallaan toteutuvat alueprojektit poistavat sieltä kaiken sen, millä on asukkaille merkitystä; lähiluonnon, metsät, polut, rauhoittumisen paikat ja seutukunnallisestikin houkuttelevat ulkoilupalvelut. Urheilukeskuksen toiminnoille tulee varata alueita myöhempää kehittämistä ja tulevia sukupolvia varten. Puistokylän suunnitelmalla kunta voittaa vähän ja menettää paljon.

Mikäli Rykmentinpuiston alueelle päädytään suunnittelemaan asuinalueita, on osallistumis- ja arviointiprosessin mukaisesti syytä laatia kaavaluonnos / -luonnoksia. Tämä vaihe tulee toteuttaa kuntalaisia vahvasti osallistaen ja urheilukeskukselle ja ympäristölle asetettuja tavoitteita silmällä pitäen. Luonnosvaiheen aikana on myös hyvä mahdollisuus päivittää lainvoimaista osayleiskaavaa. Luonnoksessa tulee ottaa kantaa koko osayleiskaavaan ja alueen kokonaiskehitykseen. Rykmentinpuiston osayleiskaava toteutuu vähitellen ja on vaara, että myös ei-toivotut asiat tapahtuvat lopulta itseksensä. Yksi näistä asioista on suunnitelmassa esitetty ajoliikenneväylä Rykmentinpuiston läpi, jonka sijaintia ja vaikutuksia tulee arvioida kriittisesti.

Lautakunta on asemakaavalausunnoissaan ottanut kantaa yleisesti ulkoilu- ja virkistysreittien rakentamiseen. Ne tulisi rakentaa etupainotteisesti ja kunnallisteknisten töiden yhteydessä. Niiden rakentaminen jälkikäteen on vaikeampaa ja asuinalueiden sisäiset polut ja ulkoiluraitit jäävät saarekemaisiksi ilman kokonaissuunnittelua.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 22.06.2021, § 44

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi, marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Perustelut

Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.4 - 31.8.2021. Kasvu ja ympäristö /kaavoitus pyytää hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnalta lausuntoa Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunto pyydetään toimittamaan 31.8.2021 mennessä.

Suunnittelun tavoitteet ja suunnittelualue

Puustellinmetsän eteläpuolelle sijoittuvalle alueelle suunnitellaan monipuolista asuinalueita, jonka sekoitettu rakenne vaihtelee kerrostaloista kytkettyihin pientaloihin ja erillispientaloihin. Alueen toteuttaminen edellyttää katuyhteyden rakentamista Fallbackantielle alueen kytkemiseksi Tuusulanväylään.

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Rykmentinpuistossa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosassa Puustellinmetsään, lännessä urheilukeskukseen ja etelässä

Palkkitien teollisuusalueeseen. Suunnittelualueen itäpuolinen alue on asemakaavoittamatonta luonnontilaista metsäaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 30 ha. Alueen rajausta voidaan vielä muuttaa suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelun taustatietoa

Alue on maastonmuodoiltaan melko tasaista hiekkakangasta ja talousmetsää. Alue on toiminut aikaisemmin varuskunnan harjoitusalueena, johon on sijoittunut harjoitusalueen lisäksi ampumarata. Ampumaradan maaperä on myöhemmin kunnostettu. Alueen länsireunalla sijaitsee vanha ortodoksihautausmaa. Varuskunnan toiminnan lakattua alue on ollut vilkkaassa virkistyskäytössä. Alueelle on laadittu vuonna 2019 reittisuunnitelma, jonka tavoitteena on luoda pohja monipuolisen ja houkuttelevan reittiverkoston saamiseksi. Virkistysmahdollisuuksia tarjoaa polku- ja latuverkoston lisäksi frisbeegolf-rata, jolle kunta on myöntänyt maa-alueen käyttöoikeuden 31.10.2022 saakka.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa ja asemakaavoittamaton. Puistokylän asemakaava on merkitty kaavoituksen työohjelmaan vuodelle 2021.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan mielestä alueen suunnittelua jatkettaessa ja Rykmentinpuiston aluetta kehitettäessä tulee huomioida nykyiset alueen tarpeet sekä luonnon, virkistyksen, ulkoilun ja liikunnan tarjoamat mahdollisuudet asukkaiden virkistykselle ja hyvinvoinnille. Lautakunta toteaa, että tutkimuksissa on osoitettu ympäristön olevan yhteydessä asukkaan hyvinvointiin, esimerkiksi viheralueiden ja metsässä oleskelun on osoitettu vähentävän stressiä. Alueella sijaitsevat ulkoilumaastot, luonto ja reitit tukevat osaltaan asukkaiden fyysistä hyvinvointia tarjoamalla lähivirkistysalueita ja laajempia retkeily- ja luontoalueita asukkaille. Lautakunnan huolena onkin, että alueen luontoarvot, virkistyskäyttö ja hyvinvointivaikutukset eivät toteudu, jos aluetta kaavoitetaan liian tehokkaasti. Toisaalta lähellä luontoa oleva, vihreä asuin ympäristö ja lähellä olevat ulkoilumaastot sekä harrastuspaikat ovat tärkeitä tekijöitä asuinpaikkaa valittaessa.

Rykmentinpuiston alueella sijaitsevat ulkoilureitit tukevat paitsi asukkaiden fyysistä hyvinvointia, tarjoavat myös kaikille asukkaille tasapuolisen mahdollisuuden ulkoiluun sosioekonomisesta taustasta riippumatta. Sosiaalisen hyvinvoinnin näkökulmasta urheilukeskus ympäristöineen on paikka, jossa yhteisöllisyyden ja kohtaamisten syntyminen on mahdollista.

Puistokylän osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä alueella sijaitsee urheilukeskus kattavine virkistys- ja ulkoiluverkostoineen. Alueella sekä kuntalaiset että lähikunnista tulevat ihmiset liikkuvat aktiivisesti mm. frisbeegolf-radalla pelaten. Kunta kehittää urheilukeskuksen aluetta suunnitelmallisesti. On tärkeää, että urheilukeskuksen ja sitä ympäröivän alueen ja toimintojen tarpeet huomioidaan. Rykmentinpuiston aluetta suunniteltaessa onkin jätettävä riittävästi tilaa urheilukeskuksen laajentumiselle. Asuinalueen rajausta on tehtävä niin, että frisbeegolf-rata ja hiihtoladut säilyvät muuttumattomina.

Lautakunta esittää, että suunniteltua liikenneyhteyttä ei toteuteta Fallbackantielle vaan liikenne ohjattaisiin Puistotien kautta itäiselle ohikulkutielle. Lautakunta perustelee esitystään sillä, että katuyhteys Fallbackantielle katkaisisi ulkoilureitit. Myös Sahankulman risteys olisi rakennettava uudelleen liikenneturvallisuuden takaamiseksi.

Alue on kuntalaisille tärkeä ja sen vuoksi asukkaiden tulee voida osallistua alueen suunnitteluun, päädytään sitten asuinrakentamiseen tai alueen muunlaiseen kehittämiseen.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Vammaisneuvosto, 11.08.2021, § 34

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.4 - 31.8.2021. Kasvu ja ympäristö /kaavoitus pyytää vammaisneuvostolta lausuntoa Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunto pyydetään toimittamaan 31.8.2021 mennessä.

Suunnittelun tavoitteet ja suunnittelualue

Puustellinmetsän eteläpuolelle sijoittuvalle alueelle suunnitellaan monipuolista asuinalueita, jonka sekoitettu rakenne vaihtelee kerrostaloista kytkettyihin pientaloihin ja erillispientaloihin. Alueen toteuttaminen edellyttää katuyhteyden rakentamista Fallbackantielle alueen kytkemiseksi Tuusulanväylään.

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Rykmentinpuistossa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosassa Puustellinmetsään, lännessä urheilukeskukseen ja etelässä Palkkitien teollisuusalueeseen. Suunnittelualueen itäpuolinen alue on asemakaavoittamatonta luonnontilaista metsäaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 30 ha. Alueen rajausta voidaan vielä muuttaa suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelun taustatietoa

Alue on maastonmuodoiltaan melko tasaista hiekkakangasta ja talousmetsää. Alue on toiminut aikaisemmin varuskunnan harjoitusalueena, johon on sijoittunut harjoitusalueen lisäksi ampumarata. Ampumaradan maaperä on myöhemmin kunnostettu. Alueen länsireunalla sijaitsee vanha ortodoksihautausmaa. Varuskunnan

toiminnan lakattua alue on ollut vilkkaassa virkistyskäytössä. Alueelle on laadittu vuonna 2019 reittisuunnitelma, jonka tavoitteena on luoda pohja monipuolisen ja houkuttelevan reittiverkoston saamiseksi. Virkistysmahdollisuuksia tarjoaa polku- ja latuverkoston lisäksi frisbeegolf-rata, jolle kunta on myöntänyt maa-alueen käyttöoikeuden 31.10.2022 saakka.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa ja asemakaavoittamaton. Puistokylän asemakaava on merkitty kaavoituksen työohjelmaan vuodelle 2021.

Vammaisneuvoston lausunto

Vammaisneuvoston mielestä alueen suunnittelua jatkettaessa ja Rykmentinpuiston aluetta kehitettäessä tulee huomioida nykyiset alueen tarpeet sekä luonnon, virkistyksen, ulkoilun ja liikunnan tarjoamat mahdollisuudet asukkaiden virkistykselle ja hyvinvoinnille. Vammaisneuvosto toteaa, että tutkimuksissa on osoitettu ympäristön olevan yhteydessä asukkaan hyvinvointiin, esimerkiksi viheralueiden ja metsässä oleskelun on osoitettu vähentävän stressiä.

Alueella sijaitsevat ulkoilumaastot, luonto ja reitit tukevat osaltaan asukkaiden fyysistä hyvinvointia tarjoamalla lähivirkistysalueita ja laajempia retkeily- ja luontoalueita asukkaille. Neuvoston huolena on, että alueen luontoarvot, virkistyskäyttö ja hyvinvointivaikutukset eivät toteudu, jos aluetta kaavoitetaan liian tehokkaasti. Toisaalta lähellä luontoa oleva, vihreä asuinympäristö ja lähellä olevat ulkoilumaastot sekä harrastuspaikat ovat tärkeitä tekijöitä asuinpaikkaa valittaessa.

Rykmentinpuiston alueella sijaitsevat ulkoilureitit tukevat paitsi asukkaiden fyysistä hyvinvointia, tarjoavat myös kaikille asukkaille tasapuolisen mahdollisuuden ulkoiluun sosioekonomisesta taustasta riippumatta. Sosiaalisen hyvinvoinnin näkökulmasta urheilukeskus ympäristöineen on paikka, jossa yhteisöllisyyden ja kohtaamisten syntyminen on mahdollista.

Puistokylän osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä alueella sijaitsee urheilukeskus kattavine virkistys- ja ulkoiluverkostoineen. Alueella sekä kuntalaiset että lähikunnista tulevat ihmiset liikkuvat aktiivisesti mm. frisbeegolf-radalla pelaten. Kunta kehittää urheilukeskuksen aluetta suunnitelmallisesti. On tärkeää, että urheilukeskuksen ja sitä ympäröivän alueen ja toimintojen tarpeet huomioidaan. Rykmentinpuiston aluetta suunniteltaessa onkin jätettävä riittävästi tilaa urheilukeskuksen laajentumiselle. Asuinalueen raja- ja rajaus on tehtävä niin, että frisbeegolf-rata ja hiihtoladut säilyvät muuttumattomina.

Vammaisneuvosto esittää, että suunniteltua liikenneyhteyttä ei toteuteta Fallbackantielle vaan liikenne ohjattaisiin Puistotien kautta itäiselle ohikulkutielle. Neuvosto perustelee esitystään sillä, että katuyhteys Fallbackantielle katkaisisi ulkoilureitit. Myös Sahankulman risteys olisi rakennettava uudelleen liikenneturvallisuuden takaamiseksi.

Neuvosto painottaa, että ympäristössä tulisi korostua esteettömyys, palvelujen saavutettavuus sekä osallistumismahdollisuudet. Mahdollisten asumisratkaisujen tulee tarjota turvallisuutta, terveyttä ja osallistumista edistäviä ratkaisuja, jotka

parantavat erityisesti vammaisten ja ikääntyvien ihmisten elämänlaatua. Esteetön asuinalue on helppo hahmottaa ja siellä on helppo liikkua. Fyysisen esteettömyyden lisäksi tulee huomiota kiinnittää kognitiiviseen ja aistiesteettömyyteen sekä alueen käytettävyyteen. Yhteisöllisyyteen ja sosiaalisiin suhteisiin kannustava asuinympäristö on hyvä kaikille väestöryhmille varsinkin nyt, kun yksinäisyyden on todettu lisääntyneen eri väestöryhmissä. Levähdyspaikat ja matalan kynnyksen kohtaamispaikat edistävät kaikkien asukkaiden yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia. Alue on kuntalaisille tärkeä ja sen vuoksi asukkaiden tulee voida osallistua alueen suunnitteluun ja kehittämiseen.

Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Kalpio ehdotti, että liikenteen ohjaamista Falbackantielle Palkkitien kautta tutkittaisiin.

Lisäksi jäsen Vesterinen esitti, että aluetta rakennettaessa pitää esteettömät pysäköintitilat taata, jotta urheilukeskuksen palvelut ovat kaikille käytettävissä. Neuvosto hyväksyi tehdyt esitykset yksimielisesti.

Päätös

Vammaisneuvosto päätti antaa alla olevan muutetun lausunnon.

Vammaisneuvoston lausunto

Vammaisneuvoston mielestä alueen suunnittelua jatkettaessa ja Rykmentinpuiston aluetta kehitettäessä tulee huomioida nykyiset alueen tarpeet sekä luonnon, virkistykseen, ulkoilun ja liikunnan tarjoamat mahdollisuudet asukkaiden virkistykselle ja hyvinvoinnille. Vammaisneuvosto toteaa, että tutkimuksissa on osoitettu ympäristön olevan yhteydessä asukkaan hyvinvointiin, esimerkiksi viheralueiden ja metsässä oleskelun on osoitettu vähentävän stressiä.

Alueella sijaitsevat ulkoilumaastot, luonto ja reitit tukevat osaltaan asukkaiden fyysistä hyvinvointia tarjoamalla lähivirkistysalueita ja laajempia retkeily- ja luontoalueita asukkaille. Neuvoston huolena on, että alueen luontoarvot, virkistyskäyttö ja hyvinvointivaikutukset eivät toteudu, jos aluetta kaavoitetaan liian tehokkaasti. Toisaalta lähellä luontoa oleva, vihreä asuinympäristö ja lähellä olevat ulkoilumaastot sekä harrastuspaikat ovat tärkeitä tekijöitä asuinpaikkaa valittaessa.

Rykmentinpuiston alueella sijaitsevat ulkoilureitit tukevat paitsi asukkaiden fyysistä hyvinvointia, tarjoavat myös kaikille asukkaille tasapuolisen mahdollisuuden ulkoiluun sosioekonomisesta taustasta riippumatta. Sosiaalisen hyvinvoinnin näkökulmasta urheilukeskus ympäristöineen on paikka, jossa yhteisöllisyyden ja kohtaamisten syntyminen on mahdollista.

Puistokylän osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä alueella sijaitsee urheilukeskus kattavine virkistys- ja ulkoiluverkostoineen. Alueella sekä kuntalaiset että lähikunnista tulevat ihmiset liikkuvat aktiivisesti mm. frisbeegolf-radalla pelaten. Kunta kehittää urheilukeskuksen aluetta suunnitelmallisesti. On tärkeää, että urheilukeskuksen ja sitä ympäröivän alueen ja toimintojen tarpeet huomioidaan. Rykmentinpuiston aluetta suunniteltaessa onkin jätettävä riittävästi tilaa urheilukeskuksen laajentumiselle. Asuinalueen rajaus on tehtävä niin, että frisbeegolf-rata ja hiihtoladut säilyvät muuttumattomina. Lisäksi aluetta rakennettaessa pitää esteettömät pysäköintitilat taata, jotta urheilukeskuksen palvelut ovat kaikille käytettävissä.

Vammaisneuvosto esittää, että liikenteen ohjaamista Falbackantielle Palkkitien kautta tutkittaisiin.

Neuvosto painottaa, että ympäristössä tulisi korostua esteettömyys, palvelujen saavutettavuus sekä osallistumismahdollisuudet. Mahdollisten asumisratkaisujen tulee tarjota turvallisuutta, terveyttä ja osallistumista edistäviä ratkaisuja, jotka parantavat erityisesti vammaisten ja ikääntyvien ihmisten elämänlaatua. Esteetön asuinalue on helppo hahmottaa ja siellä on helppo liikkua. Fyysisen esteettömyyden lisäksi tulee huomiota kiinnittää kognitiiviseen ja aistiesteettömyyteen sekä alueen käytettävyyteen. Yhteisöllisyyteen ja sosiaaliin suhteisiin kannustava asuinympäristö on hyvä kaikille väestöryhmille varsinkin nyt, kun yksinäisyyden on todettu lisääntyneen eri väestöryhmissä. Levähdyspaikat ja matalan kynnyksen kohtaamispaikat edistävät kaikkien asukkaiden yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia. Alue on kuntalaisille tärkeä ja sen vuoksi asukkaiden tulee voida osallistua alueen suunnitteluun ja kehittämiseen.

Ikäihmisten neuvosto, 30.08.2021, § 35

Valmistelijat / lisätiedot:
Marjo-Kaisa Konttinen
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Perustelut

Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.4 - 31.8.2021. Kasvu ja ympäristö /kaavoitus pyytää ikäihmisten neuvostolta lausuntoa Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunto pyydetään toimittamaan 31.8.2021 mennessä.

Suunnittelun tavoitteet ja suunnittelualue

Puustellinmetsän eteläpuolelle sijoittuvalle alueelle suunnitellaan monipuolista asuinaluetta, jonka sekoitettu rakenne vaihtelee kerrostaloista kytkettyihin pientaloihin ja erillispientaloihin. Alueen toteuttaminen edellyttää katuyhteyden rakentamista Falbackantielle alueen kytkemiseksi Tuusulanväylään.

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Rykmentinpuistossa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosassa Puustellinmetsään, lännessä urheilukeskukseen ja etelässä Palkkitien teollisuusalueeseen. Suunnittelualueen itäpuolinen alue on asemakaavoittamatonta luonnontilaista metsäaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 30 ha. Alueen rajausta voidaan vielä muuttaa suunnittelutyön edetessä.

Suunnittelun taustatietoa

Alue on maastonmuodoiltaan melko tasaista hiekkakangasta ja talousmetsää. Alue on toiminut aikaisemmin varuskunnan harjoitusalueena, johon on sijoittunut harjoitusalueen lisäksi ampumarata. Ampumaradan maaperä on myöhemmin kunnostettu. Alueen länsireunalla sijaitsee vanha ortodoksihautausmaa. Varuskunnan toiminnan lakattua alue on ollut vilkkaassa virkistyskäytössä. Alueelle on laadittu vuonna 2019 reittisuunnitelma, jonka tavoitteena on luoda pohja monipuolisen ja houkuttelevan reittiverkoston saamiseksi. Virkistysmahdollisuuksia tarjoaa polku- ja latuverkoston lisäksi frisbeegolf-rata, jolle kunta on myöntänyt maa-alueen käyttöoikeuden 31.10.2022 saakka.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa ja asemakaavoittamaton. Puistokylän asemakaava on merkitty kaavoituksen työohjelmaan vuodelle 2021.

Ikäihmisten neuvoston lausunto

Ikäihmisten neuvoston mielestä alueen suunnittelua jatkettaessa ja Rykmentinpuiston aluetta kehitettäessä tulee huomioida nykyiset alueen tarpeet sekä luonnon, virkistys-, ulkoilun ja liikunnan tarjoamat mahdollisuudet asukkaiden virkistykselle ja hyvinvoinnille. Neuvosto toteaa, että tutkimuksissa on osoitettu ympäristön olevan yhteydessä asukkaan hyvinvointiin, esimerkiksi viheralueiden ja metsässä oleskelun on osoitettu vähentävän stressiä.

Alueella sijaitsevat ulkoilumaastot, luonto ja reitit tukevat osaltaan asukkaiden fyysistä hyvinvointia tarjoamalla lähivirkistysalueita ja laajempia retkeily- ja luontoalueita asukkaille. Neuvoston huolena on, että alueen luontoarvot, virkistyskäyttö ja hyvinvointivaikutukset eivät toteudu, jos aluetta kaavoitetaan liian tehokkaasti. Toisaalta lähellä luontoa oleva, vehreä asuin ympäristö ja lähellä olevat ulkoilumaastot sekä harrastuspaikat ovat tärkeitä tekijöitä asuinpaikkaa valittaessa.

Rykmentinpuiston alueella sijaitsevat ulkoilureitit tukevat paitsi asukkaiden fyysistä hyvinvointia, tarjoavat myös kaikille asukkaille tasapuolisen mahdollisuuden ulkoiluun sosioekonomisesta taustasta riippumatta. Sosiaalisen hyvinvoinnin näkökulmasta urheilukeskus ympäristöineen on paikka, jossa yhteisöllisyyden ja kohtaamisten syntyminen on mahdollista.

Puistokylän osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä alueella sijaitsee urheilukeskus kattavine virkistys- ja ulkoiluverkostoineen. Alueella sekä kuntalaiset että lähikunnista tulevat ihmiset liikkuvat aktiivisesti mm. frisbeegolf-radalla pelaten. Kunta kehittää urheilukeskuksen aluetta suunnitelmallisesti. On tärkeää, että urheilukeskuksen ja sitä ympäröivän alueen ja toimintojen tarpeet huomioidaan.

Rykmentinpuiston aluetta suunniteltaessa onkin jätettävä riittävästi tilaa urheilukeskuksen laajentumiselle. Asuinalueen rajausta on tehtävä niin, että frisbeegolfrata ja hiihtoladut säilyvät muuttumattomina.

Neuvosto painottaa, että ympäristössä tulisi korostua esteettömyys, palvelujen saavutettavuus sekä osallistumismahdollisuudet. Mahdollisten asumisratkaisujen tulee tarjota turvallisuutta, terveyttä ja osallistumista edistäviä ratkaisuja, jotka parantavat erityisesti ikääntyvien ihmisten elämänlaatua. Esteetön asuinalue on helppo hahmottaa ja siellä on helppo liikkua. Fyysisen esteettömyyden lisäksi tulee huomiota kiinnittää kognitiiviseen ja aistiesteettömyyteen sekä alueen käytettävyyteen. Yhteisöllisyyteen ja sosiaalisiin suhteisiin kannustava asuinympäristö on hyvä kaikille väestöryhmille varsinkin nyt, kun yksinäisyyden on todettu lisääntyneen eri väestöryhmissä. Levähdyspaikat ja matalan kynnyksen kohtaamispaikat edistävät kaikkien asukkaiden yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia. Alue on kuntalaisille tärkeä ja sen vuoksi asukkaiden tulee voida osallistua alueen suunnitteluun ja kehittämiseen.

Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Petäjaniemi ehdotti, että lausuntoon lisätään frisbeegolfin ja ulkoilureittien lisäksi myös suunnistus. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisäksi jäsen Mäkinen ehdotti, että lausuntoon kirjataan, että katuyhteyden rakentamisessa Fallbackantielle on taattava liikenneturvallisuus. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa alla olevan mukaisen lausunnon

Ikäihmisten neuvoston lausunto

Ikäihmisten neuvoston mielestä alueen suunnittelua jatkettaessa ja Rykmentinpuiston aluetta kehitettäessä tulee huomioida nykyiset alueen tarpeet sekä luonnon, virkistykseen, ulkoilun ja liikunnan tarjoamat mahdollisuudet asukkaiden virkistykselle ja hyvinvoinnille. Neuvosto toteaa, että tutkimuksissa on osoitettu ympäristön olevan yhteydessä asukkaan hyvinvointiin, esimerkiksi viheralueiden ja metsässä oleskelun on osoitettu vähentävän stressiä.

Alueella sijaitsevat ulkoilumaastot, luonto ja reitit tukevat osaltaan asukkaiden fyysistä hyvinvointia tarjoamalla lähivirkistysalueita ja laajempia retkeily- ja luontoalueita asukkaille. Neuvoston huolena on, että alueen luontoarvot, virkistyskäyttö ja

hyvinvointivaikutukset eivät toteudu, jos aluetta kaavoitetaan liian tehokkaasti. Toisaalta lähellä luontoa oleva, vihreä asuinympäristö ja lähellä olevat ulkoilumaastot sekä harrastuspaikat ovat tärkeitä tekijöitä asuinpaikkaa valittaessa.

Rykmentinpuiston alueella sijaitsevat ulkoilureitit tukevat paitsi asukkaiden fyysistä hyvinvointia, tarjoavat myös kaikille asukkaille tasapuolisen mahdollisuuden ulkoiluun sosioekonomisesta taustasta riippumatta. Sosiaalisen hyvinvoinnin näkökulmasta urheilukeskus ympäristöineen on paikka, jossa yhteisöllisyyden ja kohtaamisten syntyminen on mahdollista.

Puistokylän osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä alueella sijaitsee urheilukeskus kattavine virkistys- ja ulkoiluverkostoineen. Alueella sekä kuntalaiset että lähikunnista tulevat ihmiset liikkuvat aktiivisesti mm. frisbeegolf-radalla pelaten tai suunnistaen. Kunta kehittää urheilukeskuksen aluetta suunnitelmallisesti. On tärkeää, että urheilukeskuksen ja sitä ympäröivän alueen ja toimintojen tarpeet huomioidaan. Rykmentinpuiston aluetta suunniteltaessa onkin jätettävä riittävästi tilaa urheilukeskuksen laajentumiselle. Asuinalueen rajaus on tehtävä niin, että esimerkiksi frisbeegolfrata, hiihtoladut ja ulkoilumaastot säilyvät muuttumattomina.

Neuvosto tähdentää, että katuyhteyden rakentamisessa Fallbackantielle on huomioitava, että alueella on turvallista liikkua ja alueelle saapuminen sekä alueelta poistuminen on turvallista ja sujuvaa.

Neuvosto painottaa, että ympäristössä tulisi korostua esteettömyys, palvelujen saavutettavuus sekä osallistumismahdollisuudet. Mahdollisten asumisratkaisujen tulee tarjota turvallisuutta, terveyttä ja osallistumista edistäviä ratkaisuja, jotka parantavat erityisesti ikääntyvien ihmisten elämänlaatua. Esteetön asuinalue on helppo hahmottaa ja siellä on helppo liikkua. Fyysisen esteettömyyden lisäksi tulee huomiota kiinnittää kognitiiviseen ja aistiesteettömyyteen sekä alueen käytettävyyteen. Yhteisöllisyyteen ja sosiaalisiin suhteisiin kannustava asuinympäristö on hyvä kaikille väestöryhmille varsinkin nyt, kun yksinäisyyden on todettu lisääntyneen eri väestöryhmissä. Levähdyspaikat ja matalan kynnyksen kohtaamispaikat edistävät kaikkien asukkaiden yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia. Alue on kuntalaisille tärkeä ja sen vuoksi asukkaiden tulee voida osallistua alueen suunnitteluun ja kehittämiseen.

Kuntakehityslautakunta, 27.04.2022, § 35

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

Liitteet

- 1 OAS Puistokylä nro 3589 20.4.2022, KKL 27.4.2022
- 2 Puistokylä_oas_palaute, KKL 27.4.2022
- 3 Puistokylän maankäyttövaihtoehdot vastineet, KKL 27.4.2022
- 4 3589_Puistokylän luonnosvaihtoehdot, KKL 27.4.2022

Puistokylän asemakaava, luonnosvaihtoehdot

Puistokylän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2021 ja alueella järjestettiin kaavakävely 28.8.2021. Lisäksi pidettiin yleisötilaisuus Teams-yhteydellä, jonka yhteydessä järjestettiin pienryhmäkeskustelut Padlet-alustalla. Osallisilta pyydettiin mielipiteitä kaavan tavoitteista, kaavatyössä huomioon otettavista asioista ja mahdollisista vaikutuksista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin useita kymmeniä mielipiteitä ja lausuntoja. Suunnitelmia vastustavaan adressiin on kerätty reilusti yli 2000 nimeä. Valtaosassa saaduista mielipiteistä suhtauduttiin kielteisesti alueen kaavoittamisesta asuinkäyttöön. Alueen virkistyskäyttöarvot tuotiin useassa mielipiteessä esille. Useassa mielipiteessä on otettu kantaa myös koko Rykmentinpuiston osayleiskaava-alueeseen.

Mielipiteiden määrästä ja samankaltaisista sisällöistä johtuen on vastineet laadittu viidelle eri aihealueelle jotka ovat: 1. Puistokylä osana Rykmentinpuistoa, 2. Metsät ja ulkoilu, 3. Urheilukeskus ja ampumahiihto, 4. Rykmentinpuiston osayleiskaavan ajantasaisuus, 5. Tuusula on maaseutua, ei kaupunki.

Nyt laadituissa luonnosvaihtoehdoissa on pyritty huomioimaan mielipiteissä ja lausunnoissa esitettyjä asioita, mahdollistaen kuitenkin merkittävä rakentaminen osayleiskaavan hengessä. Luonnosvaihtoehtojen eroavaisuuksia ovat mm. luonnonmukaisen metsäalueen määrä, virkistysreittien huomioiminen sekä urheilukeskuksen ja ampumahiihdon toimintaedellytysten parantaminen. Rakentamiseen osoitettavan alueen huomattava pienentäminen tai rakentamatta jättäminen johtaisi niin merkittävästi osayleiskaavasta poikkeavaan ratkaisuun, että sellaista vaihtoehtoa ei ole esitetty. Vaihtoehtojen pääpaino on tässä vaiheessa aluerajauksessa, laajuudessa ja sijainnissa. Alueen sisäisen korttelirakenteen ja tehokkuuden suunnittelu tarkentuu myöhemmin. Nyt esitetyissä luonnosvaihtoehdoissa rakentamistehokkuuteen on otettu alustavasti kantaa esittämällä alueen keskeiselle alueelle tehokkaampaa ja muualle väljempää rakentamista. Tämä ratkaisu poikkeaa osayleiskaavan ja aikaisemmin laadittujen asemakaavaluonnosten tehokkuudesta. Seuraavassa suunnitteluvaiheessa laaditaan tarkennetut luonnokset yhdelle tai kahdelle valituista vaihtoehdoista.

Maankäyttövaihtoehto 1a ja 1b

- korttelialue laajenee länteen päin, lähemmäksi vanhoja kasarmirakennuksia
- idässä korttelialueen linjauksen johdosta säästyy enemmän metsää
- kaakkoisnurkassa säästyy metsää, vaihtoehdossa b myös latu
- korttelialueiden pintaala 168 000 m² (90% aiempaan asemakaavaluonnokseen verrattuna)

Maankäyttövaihtoehto 2

- korttelialue siirtyy pohjoisen ja idän suuntaan
- rakentamatonta aluetta jää etelään ja kaakkoon
- jättää kehitettävää lähivirkistysaluetta urheilukeskuksen puolelle
- korttelialueiden pintaala 158 000 m² (85% aiempaan asemakaavaluonnokseen verrattuna)

Maankäyttövaihtoehto 3

- korttelialue siirtyy etelän ja lännen suuntiin
- metsäaluetta säästyy pohjoisessa ja koillisessa

- säilyttää laajimman yhtenäisen metsäisen alueen Unkkallion ja Puustellinmetsän suuntaan
- korttelialueiden pintaala 137 000 m² (75% aiempaan asemakaavaluonnokseen verrattuna)

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa Puistokylän luonnosvaihtoehdot julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri teki Margita Winqvistin ja Mika Mäki-Kuhnan ja kannattamana muutosehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun: Esitämme asian palauttamista valmisteluun siten, että ennen luonnosvaihtoehtojen asettamista julkisesti nähtäville laaditaan kolme vaihtoehtoa, joista kaikki perustuvat vaihtoehto 2:een. Ensimmäinen 2A on esityksen mukainen. 2B, jossa rakentaminen on tiivistä ja matalaa. 2C vaihtoehdossa korttelialueiden pinta-ala on selvästi pienempi ja rakentaminen sijoittuu lähinnä vanhan ampumaradan alueelle.

Lautakunta hyväksyi palautusehdotuksen yksimielisesti.

Kokouskäsittely

Jäsen Tytti Nikkanen saapui asian käsittelyn aikana klo 20:29.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että ennen luonnosvaihtoehtojen asettamista julkisesti nähtäville laaditaan kolme vaihtoehtoa, joista kaikki perustuvat vaihtoehto 2:een. Ensimmäinen 2A on esityksen mukainen. 2B, jossa rakentaminen on tiivistä ja matalaa. 2C vaihtoehdossa korttelialueiden pinta-ala on selvästi pienempi ja rakentaminen sijoittuu lähinnä vanhan ampumaradan alueelle.

Tiedoksi

Jouni Määttä, kaavoitus@tuusula.fi

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 5,23.01.2018
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 10,15.02.2018
Kuntakehityslautakunta, § 28,25.03.2020
Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 38,21.04.2020
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 25,23.04.2020
Tekninen lautakunta, § 75,09.06.2020
Kuntakehityslautakunta, § 94,10.11.2021
Kunnanhallitus, § 434,15.11.2021
Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 130,14.12.2021
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 108,14.12.2021
Kuntakehityslautakunta, § 36, 27.04.2022

§ 36

Kivikiila, asemakaavan muutos nro 3458, ehdotuksen hyväksyminen

TUUDno-2017-1341

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 23.01.2018, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:

Jari Wäre

kehittämisen- ja hallintopäällikkö

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 21.12.2017–22.1.2018 välisenä aikana. Kuntasuunnittelu/kaavoitus pyytää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunnon.

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kivikiila sijaitsee Hyrylän taajamassa. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Hämeentien varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelun alueen rajaa Koskenmäentie, idässä rakennetut korttelialueet ja lännessä Hämeentie. Etelän suunnassa aluetta rajaa Hämeentie ja Kivimiehentien asuntokorttelit. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1.9 ha.

Aluerajauksessa on osoitettu asuinrakentamista varten suunnittelu kohde. Asemakaavan muutosalue on laajempi, koska samalla tutkitaan Koskenmäentien parantamisen tarvitsema tilavaraus.

Suunnittelutehtävänä on olemassa olevan aluerakentamisen tehostaminen pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tarkoitus on kaavoittaa alue rivitalojen ja pientalojen rakentamista varten samalla on tarkoitus kasvattaa alueen rakentamistehokkuutta.

Arvioitu rakentamistehokkuus on noin $e=0,25-0,4$.

Muutosalue käsittää Koskenmäen kiertoliittymän kaakkoispuolella olevia korttelialueita ja tähän liittyviä katu- ja virkistysalueita.

2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan läheisellä alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen rakentaminen. Tavoitteena on myös mahdollisuuksien mukaan kehittää alueen liikenneverkkoa ja mahdollistaa alueen melusuojauksen parantaminen maantiemelua vastaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

Alueen länsipuolella Hämeentien toisella puolella on autiorinteen ja lahelanrinteen pientalovaltaiset asuntoalueet. Pohjoisensuunnassa on Paijalannummentien varren asuntoaluetta ja Tuusulan hautausmaa Nummenkangas. Vaunukankaan koululle on matkaa noin 700m ja Hyrylän keskustaan noin kilometri.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on saanut lainvoiman 31.5.2016, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (ruskea). Aluetta koskee lisäksi ruudutus, joka tarkoittaa tiivistettävää aluetta. Suunnittelualue on lisäksi pohjavesialuetta.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Yleiskaava luonnosta on tarkennettu ehdotuksessa, mutta ehdotusta ei ole vielä asetettu nähtäville.

Yleiskaava 2010

Yleiskaava 2010:n mukaan alue on (AP) pientalovaltainen asuntoalue. Yleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton.

Asemakaava

Alueen asemakaava on laadittu vuonna 1980 ja se on vahvistettu 7.5.1982. Asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä AO-10 omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Korttelialueen keskelle on varattu alue viemäriä varten ja koko korttelialueen ympäri on leveä istutettava alueen osa. Muutettavassa asemakaavassa alueen rakentamistehokkuus on $e=0,2$ ja kerroslukuna on $1\frac{1}{2}$.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä maankäytösopimukset. Kaava-alue tarkentuu työn kuluessa.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Kasvatus- ja sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa Kivikiila, asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Kivikiilan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan yllä olevan lausunnon.

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti todeta lausuntonaan, että Kivikiilan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee huomioida kevyen liikenteen väylät ja turvallinen kulkeminen kouluihin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 15.02.2018, § 10

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, Jaana Koskenranta

risto.kanerva@tuusula.fi, jaana.koskenranta@tuusula.fi

vapaa-aikalpalveluiden päällikkö, museoamanuenssi

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 21.12.2017–22.1.2018 välisenä aikana. Kuntasuunnittelu/kaavoitus pyytää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunnon.

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kivikiila sijaitsee Hyrylän taajamassa. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Hämeentien varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualueen rajaa Koskenmäentie, idässä rakennetut korttelialueet ja lännessä Hämeentie. Etelän suunnassa aluetta rajaa Hämeentie ja Kivimiehentien asuntokorttelit. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1.9 ha.

Aluerajauksessa on osoitettu asuinrakentamista varten suunnittelu kohde. Asemakaavan muutosalue on laajempi, koska samalla tutkitaan Koskenmäentien parantamisen tarvitsema tilavaraus.

Suunnittelutehtävänä on olemassa olevan aluerakentamisen tehostaminen pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tarkoitus on kaavoittaa alue rivitalojen ja pientalojen rakentamista varten samalla on tarkoitus kasvattaa alueen rakentamistehokkuutta. Arvioitu rakentamistehokkuus on noin $e=0,25-0,4$.

Muutosalue käsittää Koskenmäen kiertoliittymän kaakkoispuolella olevia korttelialueita ja tähän liittyviä katu- ja virkistysalueita.

2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan läheisellä alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen rakentaminen. Tavoitteena on myös mahdollisuuksien mukaan kehittää alueen liikenneverkkoa ja mahdollistaa alueen melusuojauksen parantaminen maantiemelua vastaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

Alueen länsipuolella Hämeentien toisella puolella on autiorinteen ja lahelanrinteen pientalovaltaiset asuntoalueet. Pohjoisensuunnassa on Paijalannummentien varren asuntoaluetta ja Tuusulan hautausmaa Nummenkangas. Vaunukankaan koululle on matkaa noin 700m ja Hyrylän keskusta noin kilometri.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on saanut lainvoiman 31.5.2016, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (ruskea). Aluetta koskee lisäksi ruudutus, joka tarkoittaa tiivistettävää aluetta. Suunnittelualue on lisäksi pohjavesialuetta.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Yleiskaava luonnosta on tarkennettu ehdotuksessa, mutta ehdotusta ei ole vielä asetettu nähtäville.

Yleiskaava 2010

Yleiskaava 2010:n mukaan alue on (AP) pientalovaltainen asuntoalue. Yleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton.

Asemakaava

Alueen asemakaava on laadittu vuonna 1980 ja se on vahvistettu 7.5.1982. Asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä AO-10 omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Korttelialueen keskelle on varattu alue viemäriä varten ja koko korttelialueen ympäri on leveä istutettava alueen osa. Muutettavassa asemakaavassa alueen rakentamistehokkuus on $e=0,2$ ja kerroslukuna on $1\frac{1}{2}$.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä maankäytösopimukset. Kaava-alue tarkentuu työn kuluessa.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa lausuntonaan, että Kivikiilan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee huomioida kevyen liikenteen väylät ja turvallinen kulkeminen kouluihin.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kivikiilan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan yllä olevan lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 25.03.2020, § 28

Valmistelijat / lisätiedot:

Lauri Kopposela
lauri.kopposela@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu kaksi luonnosta asemakaavan muuttamiseksi Kivikiilan alueella. Asemakaavamuutosalue sijoittuu Hyrylän keskustaaajaman läheisyyteen Kivikiilankujan varrelle.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 34027 sekä kortteliin liittyviä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutosluonnoksessa alueelle on osoitettu:

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus korttelille on osoitettu tehokkuuslukuna $e=0,30$.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa toteutumattoman pientalokorttelin tehokkaampi ja parempi rakentaminen. Tiiviillä rakenteella pyritään estämään melun leviäminen laajemmin asunto- ja virkistysalueille. Samalla pyritään muodostamaan suojaisia sisäpiha asukkaiden oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Tuusula kehittyy asumisen alueena. Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita, asumista ja viihtyvyyttä kehittämällä. Asemakaava nostaa maanarvoa suunnittelualueella. Suunnittelu-alue on yksityisomistuksessa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavaratkaisu on tehty maanomistajan aloitteesta.

Asemakaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.12.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 20.12.2017–22.1.2018 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä ja lausuntoja. Mielipiteet ja vastineet on koottu erilliselle liitteelle ja ne liitetään asemakaavaluonnoksen selostukseen. Mielipiteet kohdistuivat alueen oloihin ja ympäristöön. Erityistä huomiota oli kohdistettu liikenneympäristöön.

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää

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

Puheenjohtajan jatkettua asiasta keskustelua, Liisa Sorri esitti Margita Winqvistin ja Päivö Kuusiston kannattamana seuraavan muutosesityksen:

"Lisäsesitys päätösesitykseen:

Kuntakehityslautakunta pitää parempana vaihtoehto 1

Kuntakehityslautakunta edellyttää, että selvitetään, millainen vaikutus koko alueen viihtyvyyteen on rakennustehokkuuden pienentämisellä 0,2 ja 0,25"

Puheenjohtaja totesi, että koska oli kannatettu muutosesitys, on asian käsittely ratkaistava äänestämällä. Kuntakehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaesitystä äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Sorrin muutosesitystä, äänestävät "ei". Suoritetussa äänestyksessä jaa-ääniä antoivat jäsenet: Lundberg Vesa, Sipiläinen Johanna, Heino Mika, Vaittinen Antti, Kaukolampi Tiia, Rosenqvist Ulla ja Mika Mäki-Kuhna. Ei-ääniä antoivat jäsenet: Anttalainen Jari, Sorri Liisa, Virtanen Jukka, Winqvist Margita, Kuusisto Päivö ja Palomäki Ulla. Suoritetussa äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä ja 6 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi äänin 7-6.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 21.04.2020, § 38

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Simons, Markus Torvinen, Hannamari Halinen

tiina.simons@tuusula.fi, markus.torvinen@tuusula.fi, hannamari.halinen@tuusula.fi
sivistysjohtaja, opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö

Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunta on 25.3.2020 § 28 päättänyt asettaa Kivikiilan asemakaavan muutosluonnoksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää luonnoksesta lausunnon kasvatus- ja sivistyslautakunnalta. Ehdotus on nähtävillä 16.4.2020 - 18.5.2020. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 18.5.2020 klo 16.00.

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu kaksi luonnosta asemakaavan muuttamiseksi Kivikiilan alueella. Asemakaavamuuotosalue sijoittuu Hyrylän keskustaaajaman läheisyyteen Kivikiilankujan varrelle.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 34027 sekä kortteliin liittyviä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutosluonnoksessa alueelle on osoitettu:

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus korttelille on osoitettu tehokkuuslukuna $e=0,30$.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa toteutumattoman pientalokorttelin tehokkaampi ja parempi rakentaminen. Tiiviillä rakenteella pyritään estämään melun leviäminen laajemmin asunto- ja virkistysalueille. Samalla pyritään muodostamaan suojaisia sisäpiha asukkaiden oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Tuusula kehittyy asumisen alueena. Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita, asumista ja viihtyvyyttä kehittämällä. Asemakaava nostaa maanarvoa suunnittelualueella. Suunnittelu-alue on yksityisomistuksessa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavaratkaisu on tehty maanomistajan aloitteesta.

Asemakaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.12.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 20.12.2017–22.1.2018 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä ja lausuntoja. Mielipiteet ja vastineet on koottu erilliselle liitteelle ja ne liitetään asemakaavaluonnoksen selostukseen. Mielipiteet kohdistuivat alueen oloihin ja ympäristöön. Erityistä huomiota oli kohdistettu liikenneympäristöön.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Palveluverkon näkökulmasta on aina hyvä, jos alueiden rakentamista tiivistetään ja saadaan lisää palveluiden käyttäjiä. Tässä puhutaan Vaunukankaan koulun läheisyydestä. Tulevaisuudessa oppilaat ohjaantuvat uuden palveluverkon mukaisesti esim. Lahelan monitoimikampukseen. Sen sijaintia ei ole vielä päätetty.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Kivikiilan asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3458 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 23.04.2020, § 25

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

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

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunta on 25.3.2020 § 28 päättänyt asettaa Kivikiilan asemakaavan muutosluonnoksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää luonnoksesta lausunnon kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta. Ehdotus on nähtävillä 16.4.2020 - 18.5.2020. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 18.5.2020 klo 16.00.

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu kaksi luonnosta asemakaavan muuttamiseksi Kivikiilan alueella. Asemakaavamuutosalue sijoittuu Hyrylän keskustaaajaman läheisyyteen Kivikiilankujan varrelle.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 34027 sekä kortteliin liittyviä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutosluonnoksessa alueelle on osoitettu:

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus korttelille on osoitettu tehokkuuslukuna $e=0,30$.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa toteutumattoman pientalokorttelin tehokkaampi ja parempi rakentaminen. Tiiviillä rakenteella pyritään estämään melun leviäminen laajemmin asunto- ja virkistysalueille. Samalla pyritään muodostamaan suojaisia sisäpiha asukkaiden oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Tuusula kehittyä asumisen alueena. Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita, asumista ja viihtyvyyttä

kehittämällä. Asemakaava nostaa maanarvoa suunnittelualueella. Suunnittelu-alue on yksityisomistuksessa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavaratkaisu on tehty maanomistajan aloitteesta.

Asemakaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.12.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 20.12.2017–22.1.2018 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä ja lausuntoja. Mielipiteet ja vastineet on koottu erilliselle liitteelle ja ne liitetään asemakaavaluonnoksen selostukseen. Mielipiteet kohdistuivat alueen oloihin ja ympäristöön. Erityistä huomiota oli kohdistettu liikenneympäristöön.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Ajoneuvoliittymäkieltomerkintä kaava-alueen pohjoisreunassa vasten Koskenmäntien eteläreunan pyörätie-jalkakäytävälle: ajoneuvoliittymäkiellon ei tulisi estää jalankulkua ja pyöräilyä varten tarkoitetun liittymän toteuttamista asemakaava-alueen ja Koskenmäntien eteläreunan yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän välille.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kivikiilan asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3458 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta, 09.06.2020, § 75

Valmistelijat / lisätiedot:
Helena Sundström
helena.sundstrom@tuusula.fi
projektipäällikkö

Asiaselostus

Kaavoitus on 9.4.2020 pyytänyt lausuntoa Hyrylässä sijaitsevan Kivikiilan asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Lautakunnan esityslistan mukana jaetaan kaavaselostus ja -kartat. Aineisto on myös nähtävillä kokouksessa ja Tuusulan kunnan verkkosivuilla (www.tuusula.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus ja maankäyttö -> Vireillä olevat kaavahankkeet -> Kivikiila).

Lausuntoon on pyydetty ja saatu lisäaikaa 12.6.2020 saakka.

Sijainti ja maanomistus

Alue sijaitsee Hyrylän taajamassa, Hämeentien, Koskenmäentien ja Kivikiilan rajaamalla alueella. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Asemakaavan muutos koskee korttelia 34027 sekä kortteliin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Alue on pääosin yksityisten maanomistajien hallussa. Kunta omistaa pienen, noin 500 m² suuruisen alan alueen itäreunassa.

Nykyinen maankäyttö ja ympäristösuhteet

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on laadittu 1980-luvun alkupuolella (kaava nro. 90) ja sitä täydennetty osittain kaavamuutoksella 1990-luvun alussa (kaava nro. 3232). Alue on toteutunut vain osittain suunnittelualueen itäreunasta. Nykyinen rakennuskanta koostuu pientaloista.

Suunnittelualue sijoittuu tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Suunnittelualue rakentuu idästä ja etelästä olemassa olevaan pientaloasutukseen kiinni. Suunnittelualueita rajaavat lännestä ja pohjoisesta vilkasliikenteiset tiet: Hämeentie ja Koskenmäentie sekä näiden risteysalue. Tiealueiden toisella puolella rakentaminen on niin ikään pientalovoittoista.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Lähin vedenottamo sijaitsee n. 800 metrin päässä. Pohjavesi virtaa alueella lounaaseen kohti vedenottamoita. Maanpinta on tasolla +51...56 mpy.

Voimakkaasta liikennemelusta johtuen, leikki- ja ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava siten, että alueen liikennemelutasojen ohjearvot alittavat päiväohjearvon 55 dBA ja yöohjearvon 50 dB. Leikki- ja oleskelupiha-alueet tulee järjestää luonnonvaloisaan ja pienilmastollisilta olosuhteiltaan suojaisaan paikkaan.

Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla mahdollistetaan rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentaminen.

Rakentamistehokkuudeksi on esitetty $e=0,30$. Aiemmin rakennusoikeus on ollut $e=0,2$. Kaavassa tullaan antamaan määräykset melunhallintaan, pohjaveden huomioimiseen, ajoliittymään ja istutuksiin liittyen. Myös rakennusten arkkitehtuurin laatuun tullaan kiinnittämään huomioita kaavamääräyksissä.

Lausunto

- Koskenmäentielle on laadittu aluevaraussuunnitelma vuonna 2019 (Koskenmäentien liikenneturvallisuuden kehittämis- ja katualuevaraussuunnitelma, Sitowise, 31.5.2019). Aluevaraussuunnitelmassa on esitetty tilantarve myös Kivikiilankujan liittymälle Koskenmäentielle. Kaavakartassa esitetyllä korttelialueen rajauksella ei aluevaraussuunnitelman mukaista liittymäaluetta pystytä toteuttamaan. Asemakaava-alueen rajausta tulee tehdä niin, että aluevaraussuunnitelmassa esitetty Kivikiilankujan ja Koskenmäentien liittymäalue on mahdollista toteuttaa ko. suunnitelman mukaisesti. Liittymä muutetaan joko liikennevalo-ohjatuksi liittymäksi tai kiertoliittymäksi.
- Kaava-alueen rajausta tulee tarkistaa yllä mainitun lisäksi Kivikiilankujan varrella niin, että jalkakäytävän tai kevyenliikenteenväylän rakentaminen Kivikiilankujan varteen olisi tulevaisuudessa mahdollista.

- Kaava-alueen pohjoisraja on asemakaavaluonnoksessa esitetty paikoin hyvin lähelle Koskenmäentien eteläpuolen kevyenliikenteenväylää. Tämän johdosta on mahdollista, että talven auraslumet päätyvät korttelialueen puolelle. Kaava-alueen rajausta korttelin pohjoisreunalla tulee tarkistaa siten, että Koskenmäentien varren kevyenliikenteenväylän asfaltin ulkoreunan ja kaavan korttelialueen väliin jää kauttaaltaan vähintään 1,5 m levyinen lumitila. Tämän levyinen lumitila mahdollistaa myös mahdollisten uusien kaapelivetojen tekemisen kevyenliikenteenväylän luiskaan asfalttia rikkomatta.
- Esitämme, että kaava-alueen pohjoisreunan kaavamerkintää "Ei ajoneuvoliittymää" tarkennetaan siten, että kevyen liikenteen (jalankulku ja pyöräily) yhteys voisi olla mahdollinen. Yksiselitteinen "ei ajoneuvoliittymää" tarkoittaisi juridisesti sitä, että polkupyöräliittymää ei olisi mahdollista toteuttaa, koska polkupyörä on ajoneuvo.
- Kaavaehdotuksessa on esitetty kaksi eri vaihtoehtoa (VE1 ja VE2), jotka eroavat toisistaan ainakin ajoliittymälle varatun tilan osalta. Näistä VE2 ei ole toteuttamiskelpoinen ajoneuvojen kääntymisen ja risteysnäkemien kannalta. Lisäksi VE2 aiheuttaisi vesihuollon ja kaapeleiden siirtoja.

Lausuntopyyntö oheismateriaalina.

Kaavamateriaali on nähtävillä osoitteessa: <https://kartta.tuusula.fi/applications/hanke/showplan.aspx?map=yes&ID=3458>

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Tekninen lautakunta päättää antaa Kivikiilan asemakaavan muutoslunnoksesta, kaavasta 3458, asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 10.11.2021, § 94

Valmistelijat / lisätiedot:
Lauri Kopposela
lauri.kopposela@tuusula.fi
kaavasunnittelija

Asiaselostus

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu Kivikiilan asemakaavan muutosehdotus kaava nro 3548. Asemakaavan tavoitteena on alueen kaavoittaminen tukemaan Tuusulan kunnan kasvua.

perustelut

Asemakaavan muutos alue sijaitsee etelä Tuusulassa Hyrylässä noin kilometrin päässä Hyrylän keskustasta. Alueelle on hyvät liikenne yhteydet; se sijoittuu Hämeentien varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Pohjoisessa

suunnittelualueen rajaa Koskenmäentie ja lännessä Hämeentie. Etelän suunnassa aluetta rajaa Kivikiilankuja ja Kivimiehentien asutokorttelit. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2.75 ha.

Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 34027 sekä kortteliin liittyviä katu- ja puistoalueita. Asemakaavaa on laajennettu koskemaan kahta (AO) tonttia korttelissa 34029.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö:

- Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus vaihtelee korttelissa $e=0,20$ ja $e=0,30$ välillä. Alueella saa rakentaa kahteen kerrokseen, kerrosluku on II.

- Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus on $e=0,20$ ja kerroslukuna on I/2.

Asemakaavan muutoksessa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi, hulevesiin, liikennemelun huomioimiseksi, paikoitukseen, ilman laatuun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtoniseen laatuun liittyen.

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa alueella olevasta (P) puistoalueesta asuinpientalojen korttelialueeksi ja osa muutetaan (VL) lähivirkistysalueeksi. Samalla muutetaan osa (VP) merkinnällä olevasta pienestä puistoalueesta (VL) lähivirkistysalueeksi ja pieni osa muuttuu tontille ajoa varten korttelialueeksi. Osa Kivikiilankujasta muuttuu (AP) asuinpientalojen korttelialueeksi, jota pitkin muodostuu kulkuyhteys (ajo) korttelin 8118 tonteille 1 ja 2. Olemassa olevaa Kivikiilankujan aluetta siis vähäisesti levennetään ja muutetaan se korttelialueeksi. Kortteleiden väliin jätetään lähivirkistysalue pehmentämään olemassa olevan ja tulevan uudisrakentamisen vaikutuksia.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Rakentamistehokkuutta on siten nostettu osalla korttelialuetta. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa pientalojen rakentaminen. Tiiviillä rakenteella Koskenmäentien varressa pyritään estämään melun leviäminen asuntoalueille. Samalla pyritään muodostamaan suojaisia sisäpiha oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että hyödynnämme metropolialueen tarjoamia kasvun edellytyksiä asumisessa. Tuusula kasvaa ja kehittyy vahvasti mutta hallitusti.

Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita ja viihtyvyyttä kehittämällä.

Rakennuksen arkkitehtuurin laatuun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä. Kaavassa on annettu määräykset myös melunhallintaan, pohjaveden huomioimiseen, ajoliittymään ja istutuksiin liittyen. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje.

Asemakaavan muutos nostaa maan arvoa suunnittelualueella. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle uusia kustannuksia. Kunnallistekniikka ja kadut ovat valmiiksi rakennettuna alueelle. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa asemakaavan oltua ehdotuksena nähtävillä.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa.

Suunnittelun vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 11.5.–12.6.2017. Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä.

Asemakaavaa varten laadittiin kaksi asemakaavaluonnosta, jotka ovat olleet nähtävillä 16.4.2020 - 18.5.2020. Asemakaavaluonnokset asetettiin nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten. Asemakaavaluonnoksista saatiin mielipiteitä 4 kpl ja lausuntoja 13 kpl. Mielipiteet ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelialuetta 2,4687 ha ja rakennusoikeutta muodostuu 6506 k-m². Rakennusoikeuden määrä lisääntyy 2082 k-m². Lähivirkistysaluetta on 0,2595 ha ja liikennealuetta on 0,0306 ha.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kunnanhallitus, 15.11.2021, § 434

Valmistelijat / lisätiedot:
Lauri Kopposela

lauri.kopposela@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 14.12.2021, § 130

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, Hannamari Halinen, Katja Elo

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

opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö, kehittämispäällikkö

Kunnanhallitus päätti 15.11.2021 § 434 hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten. Kaavaehdotus on nähtävillä 24.11.2021 – 10.1.2022 välisenä aikana. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 10.1.2022 klo 16.00.

Kuvaus

Asemakaavan muutos alue sijaitsee etelä Tuusulassa Hyrylässä noin kilometrin päässä Hyrylän keskustasta. Alueelle on hyvät liikenne yhteydet; se sijoittuu Hämeentien varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualueen rajaa Koskenmäentie ja lännessä Hämeentie. Etelän suunnassa aluetta rajaa Kivikiilankuja ja Kivimiehentien asutokorttelit. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2.75 ha.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Rakentamistehokkuutta on siten nostettu osallakorttelialuetta. Asemakaavan muutoksessa alueella on asuinpientalojen ja erillispienitalojen korttelialuetta.

Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutos koskee korttelia 34027 sekä kortteliin liittyviä katu- ja puistoalueita. Asemakaavaa on laajennettu koskemaan kahta (AO) tonttia korttelissa 34029.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö:

- Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus vaihtelee korttelissa $e=0,20$ ja $e=0,30$ välillä. Alueella saa rakentaa kahteen kerrokseen, kerrosluku on II.

- Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus on $e=0,20$ ja kerroslukuna on I1 /2.

Asemakaavan muutoksessa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi, hulevesiin, liikennemelun huomioimiseksi, paikoitukseen, ilman laatuun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtoniseen laatuun liittyen.

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa alueella olevasta (P) puistoalueesta asuinpienalojen korttelialueeksi ja osa muutetaan (VL) lähivirkistysalueeksi. Samalla muutetaan osa (VP) merkinnällä olevasta pienestä puistoalueesta (VL) lähivirkistysalueeksi ja pieni osa muuttuu tontille ajoa varten korttelialueeksi. Osa Kivikiilankujasta muuttuu (AP) asuinpienalojen korttelialueeksi, jota pitkin muodostuu kulkuyhteys (ajo) korttelin 8118 tonteille 1 ja 2. Olemassa olevaa Kivikiilankujan aluetta siis vähäisesti levennetään ja muutetaan se korttelialueeksi. Kortteleiden väliin jätetään lähivirkistysalue pehmentämään olemassa olevan ja tulevan uudisrakentamisen vaikutuksia.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Rakentamistehokkuutta on siten nostettu osalla korttelialuetta. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa pientalojen rakentaminen. Tiiviillä rakenteella Koskenmäentien varressa pyritään estämään melun leviäminen asuntoalueille. Samalla pyritään muodostamaan suojaisa sisäpiha oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että hyödynnämme metropolialueen tarjoamia kasvun edellytyksiä asumisessa. Tuusula kasvaa ja kehittyä vahvasti mutta hallitusti.

Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita ja viihtyvyyttä kehittämällä.

Rakennuksen arkkitehtuurin laatuun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä. Kaavassa on annettu määräykset myös melunhallintaan, pohjaveden huomioimiseen, ajoliittymään ja istutuksiin liittyen. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje.

Asemakaavan muutos nostaa maan arvoa suunnittelualueella. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle uusia kustannuksia. Kunnallistekniikka ja kadut ovat valmiiksi rakennettuna alueelle. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa asemakaavan oltua ehdotuksena nähtävillä.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa.

Suunnittelun vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 11.5.–12.6.2017. Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä.

Asemakaavaa varten laadittiin kaksi asemakaavaluonnosta, jotka ovat olleet nähtävillä 16.4.2020 - 18.5.2020. Asemakaavaluonnokset asetettiin nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten. Asemakaavaluonnoksista saatiin mielipiteitä 4 kpl ja lausuntoja 13 kpl. Mielipiteet ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelialuetta 2,4687 ha ja rakennusoikeutta muodostuu 6506 k-m². Rakennusoikeuden määrä lisääntyy 2082 k-m². Lähivirkistysaluetta on 0,2595 ha ja liikennealuetta on 0,0306 ha.

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kivikiilan asuinalueelle suunnitellut asuinpientalot ja erillispientalot ovat tyypillisesti lapsiperheiden suosimia asumismuotoja. Tästä johtuen on odotettavissa, että alueelta tulee lapsia ja oppilailta, joiden on pystyttävä kulkemaan sujuvasti lähipalveluihin eli päiväkoteihin ja kouluihin. Lausuntona todetaan, että Kivikiilan asemakaavamuutoksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota turvallisiin kevyen liikenteen väyliin asuinalueelta päiväkotien ja koulujen pihoille.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Kivikiila, asemakaavan muutos nro 3458, ehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 14.12.2021, § 108

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, Ulla Kinnunen, Katja Elo

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

vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, kehittämisspällikkö

Kunnanhallitus päätti 15.11.2021 § 434 hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten. Kaavaehdotus on nähtävillä 24.11.2021 – 10.1.2022 välisenä aikana. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 10.1.2022 klo 16.00.

Kuvaus

Asemakaavan muutos alue sijaitsee etelä Tuusulassa Hyrylässä noin kilometrin päässä Hyrylän keskustasta. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Hämeentien

varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualueen rajaa Koskenmäentie ja lännessä Hämeentie. Etelän suunnassa aluetta rajaa Kivikiilankuja ja Kivimiehentien asuntokorttelit. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2.75 ha.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Rakentamistehokkuutta on siten nostettu osalla korttelialuetta. Asemakaavan muutoksessa alueella on asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialuetta.

Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutos koskee korttelia 34027 sekä kortteliin liittyviä katu- ja puistoalueita. Asemakaavaa on laajennettu koskemaan kahta (AO) tonttia korttelissa 34029.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö:

- Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus vaihtelee korttelissa $e=0,20$ ja $e=0,30$ välillä. Alueella saa rakentaa kahteen kerrokseen, kerrosluku on II.

- Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentamistehokkuus on $e=0,20$ ja kerroslukuna on I /2.

Asemakaavan muutoksessa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi, hulevesiin, liikennemelun huomioimiseksi, paikoitukseen, ilman laatuun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtoniseen laatuun liittyen.

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa alueella olevasta (P) puistoalueesta asuinpientalojen korttelialueeksi ja osa muutetaan (VL) lähivirkistysalueeksi. Samalla muutetaan osa (VP) merkinnällä olevasta pienestä puistoalueesta (VL) lähivirkistysalueeksi ja pieni osa muuttuu tontille ajoa varten korttelialueeksi. Osa Kivikiilankujasta muuttuu (AP) asuinpientalojen korttelialueeksi, jota pitkin muodostuu kulkuyhteys (ajo) korttelin 8118 tonteille 1 ja 2. Olemassa olevaa Kivikiilankujan aluetta siis vähäisesti levennetään ja muutetaan se korttelialueeksi. Kortteleiden väliin jätetään lähivirkistysalue pehmentämään olemassa olevan ja tulevan uudisrakentamisen vaikutuksia.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Rakentamistehokkuutta on siten nostettu osalla korttelialuetta. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa pientalojen rakentaminen. Tiiviillä rakenteella Koskenmäentien varressa pyritään estämään melun leviäminen asuntoalueille. Samalla pyritään muodostamaan suojaisia sisäpiha oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että hyödynnämme metropolialueen tarjoamia kasvun edellytyksiä asumisessa. Tuusula kasvaa ja kehittyy vahvasti mutta hallitusti.

Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita ja viihtyvyyttä kehittämällä.

Rakennuksen arkkitehtuurin laatuun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä. Kaavassa on annettu määräykset myös melunhallintaan, pohjaveden huomioimiseen, ajoliittymään ja istutuksiin liittyen. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje.

Asemakaavan muutos nostaa maan arvoa suunnittelualueella. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle uusia kustannuksia.

Kunnallistekniikka ja kadut ovat valmiiksi rakennettuna alueelle.

Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa asemakaavan oltua ehdotuksena nähtävillä.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa.

Suunnittelun vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 11.5.–12.6.2017.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä.

Asemakaavaa varten laadittiin kaksi asemakaavaluonnosta, jotka ovat olleet nähtävillä 16.4.2020 - 18.5.2020. Asemakaavaluonnokset asetettiin nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten. Asemakaavaluonnoksista saatiin mielipiteitä 4 kpl ja lausuntoja 13 kpl. Mielipiteet ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelialuetta 2,4687 ha ja rakennusoikeutta muodostuu 6506 k-m². Rakennusoikeuden määrä lisääntyy 2082 k-m².

Lähivirkistysaluetta on 0,2595 ha ja liikennealuetta on 0,0306 ha.

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kivikiilan asuinalueelle suunnitellut asuinpientalot ja erillispientalot ovat tyypillisesti lapsiperheiden suosimia asumismuotoja. Tästä johtuen on odotettavissa, että alueelta tulee lapsia ja oppilailta, joiden on pystyttävä kulkemaan sujuvasti lähipalveluihin eli päiväkoteihin ja kouluihin. Lausuntona todetaan, että Kivikiilan asemakaavamuutoksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota turvallisiin kevyen liikenteen väyliin asuinalueelta päiväkotien ja koulujen pihoille.

Ehdotus

Esittelijä: Katja Elo, kehittämispäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kivikiila, asemakaavan muutos nro 3458, ehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 27.04.2022, § 36

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Kopposela
lauri.kopposela@tuusula.fi
kaavasunnittelija

Liitteet

- 1 3458H_kaavakartta, KKL 27.4.2022
- 2 Kooste Kivikiila muistutukset ja lausunnot, KKL 27.4.2022

Kunnanhallitus päätti 4.12.2021 hyväksyä asemakaavaehdotuksen sekä luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet, sekä asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.11.2021 – 10.1.2022 aikana. Asemakaavan muutos ehdotuksesta saatiin 4 kpl lausuntoja ja 3 kpl muistutuksia. Lausunnot ja muistutukset lisätään asemakaava-aineistoon liitteeksi.

Muistutukset ja lausunnot sekä vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on koottu erilliselle liitteelle.

Lausuntojen pohjalta asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty korjauksia tai muutoksia.

Asemakaavaselostusta korjataan lausunnon mukaisesti pohjaveden ottamon sijainnin ja huleveden käsittelyn osalta.

Tekniset muutokset ja korjaukset eivät anna aihetta asemakaavan uudelleen nähtäville asettamiseen.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kivikiila, asemakaavan muutoksen nro 3458
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kivikiila, asemakaavan muutoksen nro 3458.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavaksi:

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kivikiila, asemakaavan muutoksen nro 3458 sekä sitovan tonttijaon kortteleille 8118 ja 8132.
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kivikiila, asemakaavan muutoksen nro 3458 sekä sitovan tonttijaon kortteleille 8118 ja 8132.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kivikiila, asemakaavan muutoksen nro 3458 sekä sitovan tonttijaon kortteleille 8118 ja 8132.
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kivikiila, asemakaavan muutoksen nro 3458 sekä sitovan tonttijaon kortteleille 8118 ja 8132.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kuntakehityslautakunta, § 65,10.06.2020

Kunnanhallitus, § 249,15.06.2020

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 100,17.11.2020

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 83,19.11.2020

Kuntakehityslautakunta, § 20,10.03.2021

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 21,30.03.2021

Ikäihmisten neuvosto, § 21,26.04.2021

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 49,18.05.2021

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 46,20.05.2021

Kuntakehityslautakunta, § 102,15.12.2021

Kunnanhallitus, § 475,21.12.2021

Ikäihmisten neuvosto, § 5,31.01.2022

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 7,08.02.2022

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 23,10.02.2022

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 18,15.02.2022

Kuntakehityslautakunta, § 37, 27.04.2022

§ 37

Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutos, kaava nro 3627 hyväksyminen

TUUDno-2020-1410

Kuntakehityslautakunta, 10.06.2020, § 65

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Kaavoitus on keskustellut alustavasti Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavan sisällöstä. Mosaiikkikaava sisältää pieniä yksittäisiä kohteita eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Kaikki kohteet esitetään yhdellä kaavakartalla, kuten ensimmäisessä Kehitettävät kiinteistöt -kaavahankkeessa.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä, joille kunnalla ei ole nykyisessä muodossaan enää käyttöä. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistöjen realisoinnin. Kiinteistöt ovat pääosin käytöstä poistuvia päiväkotijä ja koulurakennuksia. Osalla kohteista on erityisiä maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulee huomioida kaavatyön yhteydessä.

Kohteet ja niiden kehittämistarpeet tiivistetysti:

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla ja on voimassa olevassa kaavassa merkitty Y/s merkinnällä. Asuinrakennus on tällä hetkellä vuokralla. Rakennus tulee kaavoittaa omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Myös puistoalueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja tarvittaessa selvitetään mahdollisuus lisärakentamiseen.

Valtuusto on kokouksessaan 9.12.2019 § 167 hyväksynyt kaavoitussuunnitelman vuosille 2020–2024. Fjällbo on kaavoitussuunnitelmassa merkitty II-luokan

kaavahankkeeksi, jonka valmistelu aloitetaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Koska Fjällbon kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

2. Harjula, Mesta ja Kievarin päiväkotia

Kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päivä-koti ja teatteri Mesta. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisuudessaan yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10). Alueen eteläisin kiinteistö (Harjula) on rakentumaton ja luonnontilainen. Tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti.

Harjulan alue on kaavoitussuunnitelmassa 2020–2024 merkitty II-luokan kaavahankkeeksi, jonka valmistelu aloitetaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

3. Paijalan vanha koulu

Paijalan vanha koulu sijaitsee samassa pihapiirissä Paijalan nykyisen koulurakennuksen kanssa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu julkisille lähipalvelurakennuksille (YL-4). Tavoitteena on tutkia, onko vanhalle koulurakennukselle mahdollista esittää uutta käyttötarkoitusta haastavan sijaintinsa puitteissa. Mahdollisuutena voisi olla asuminen, tai asumista ja toimitilaa yhdistävä ratkaisu. Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä vanha koulurakennus on luokiteltu luokan 2 rakennuskulttuurikohteeksi. Rakennuksen suojelu-arvot on huomioitava kaavatyön yhteydessä.

Paijalan vanhan koulun aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

4. Länsirinne

Rakennus sijaitsee Kirkkotien varrella Tuusulanjärven rannalla. Rakennus on vastikään remontoitu ja sen tiloissa toimii Steiner päiväkotia. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten alueeksi (Y) ja päiväkotia-rakennus on suojeltu (sr). Tavoitteena on valmistella kaavamuuotos asumiseen valmiiksi tulevaisuutta varten. Steiner-päiväkotia ei ole toistaiseksi lopettamassa toimintaansa rakennuksessa. Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä päiväkotia-rakennus on luokiteltu luokan 3 rakennuskulttuurikohteeksi. Rakennuksen suojeluarvot on huomioitava kaavatyön yhteydessä.

Länsirinteen aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Läheinen Hyökkälän koulun seudun alue on merkitty kaavoitussuunnitelmaan II-luokan hankkeeksi laajalla rajauksella. Hyökkälän koulun alueen kaavoitusta ei kuitenkaan ole vielä perusteltua nostaa kärkihankkeeksi. Tästä syystä esitetään Länsirinteen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi omana kohteenaan, sekä sen ottamista mukaan Kehitettävät kiinteistöt II-kaavahankkeeseen.

5. Etelärinteen päiväkotia

Etelärinteen käytöstä poistuva päiväkotia-rakennus sijaitsee Etelä-Tuusulassa Tuusulanväylän länsipuolella. Päiväkodin tontti rajautuu Etelärinteenpuiston

kainaloon pientaloalueen laidalle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3). Tavoitteena on osoittaa tontti ympäröivän korttelirakenteen mukaisesti pientaloasutukseen. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Etelärinteen päiväkodin aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

6. Mattilan päiväkotiki

Mattilan päiväkotiki on käytöstä poistunut päiväkotirakennus, joka sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys). Tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Hirsitie (Mattilan päiväkotiki) on kaavoitussuunnitelmassa 2020–2024 merkitty II-luokan kaavahankkeeksi, jonka valmistelu aloitetaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Koska Hirsitien kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

7. Mikkolan päiväkotiki

Mikkola päiväkotiki on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Päiväkodin tontti rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja viereinen kiinteistö leikkikenttäalueeksi (UL). Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle. Päiväkotirakennukselle ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Mikkolan päiväkodin aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää:

- nostaa kohteet Fjällbo, Harjula ja Hirsitie kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi.
- lisätä kohteet Paijalan vanha koulu, Länsirinne, Etelärinteen päiväkotiki ja Mikkolan päiväkotiki kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun esittelijä muutti päätösesitystään. Esityksestä poistetaan kohta 4. Länsirinne.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää:

- nostaa kohteet Fjällbo, Harjula ja Hirsitie kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi.
- lisätä kohteet Paijalan vanha koulu, Etelärinteen päiväkotiki ja Mikkolan päiväkotiki kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kunnanhallitus, 15.06.2020, § 249

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

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Kunnanhallitus päättää:

- nostaa kohteet Fjällbo, Harjula ja Hirsitie kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi
- lisätä kohteet Paijalan vanha koulu, Etelärinteen päiväkotiki ja Mikkolan päiväkotiki kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Heikki Lonka oli asiantuntijana kokouksessa.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 17.11.2020, § 100

Valmistelijat / lisätiedot:
Ulla Kinnunen, Virpi Lehmusvaara, Risto Kanerva
ulla.kinnunen@tuusula.fi, virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi
kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, kansliapäällikkö, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lautakuntien lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla

ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää pieniä yksittäisiä kohteita eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina.

Kehitettävät kiinteistöt ovat:

1. Fjällbon asuinrakennus 2. Harjula 3. Paijalan vanha koulu 4. Hirsitie 5. Koppelipelto

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Erityisesti Fjällbossa ja Paijalan vanhan koulun alueella kulttuurimaisemaan liittyvät arvot ovat suuria. Fjällbossa mahdollisen lisärakentamisen tulee olla maltillista ja se ei saa kaventaa alueen kulttuurihistoriallista arvoa tai mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea joko olemassa olevan asuinkiinteistön kehittämistä tai Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä.

Paijalan vanhan koulun uudelleenkäytössä voidaan tukia vähän liikennettä aiheuttavaa asuin- ja työtilaratkaisua, jossa rakennuksen ulkoasuun ei puututa. Ratkaisussa on otettava huomioon vanhan koulun sijainti Paijalan koulun pihapiirissä. Rakennuksen mahdollinen toimitilakäyttö ei saa häiritä koulutoimintaa tai alueen asutusta.

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennuksen tontti, joka osoitetaan alueen ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle. Jos näin tehdään, tulee alueella muuten turvata liikkumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua keskustelu, puheenjohtaja Salonen esitti muutettavaksi lausuntoa Fjällbon osalta seuraavasti: Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea vain Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä. Lautakunta hyväksyi tehdyn muutosesityksen yksimielisesti.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn muutetun lausunnon
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 19.11.2020, § 83

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Virpi Lehmusvaara
ulla.kinnunen@tuusula.fi, virpi.lehmusvaara@tuusula.fi
kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, kansliapäällikkö

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lautakuntien lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja - tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää pieniä yksittäisiä kohteita eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina.

Kehitettävät kiinteistöt ovat:

1. Fjällbon asuinrakennus 2. Harjula 3. Paijalan vanha koulu 4. Hirsitie 5. Koppelipelto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Erityisesti Fjällbossa ja Paijalan vanhan koulun alueella kulttuurimaisemaan liittyvät arvot ovat suuria. Fjällbossa mahdollisen lisärakentamisen tulee olla maltillista ja se ei saa kaventaa alueen kulttuurihistoriallista arvoa tai mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea joko olemassa olevan asuinkiinteistön kehittämistä tai Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä.

Paijalan vanhan koulun uudelleenkäytössä voidaan tukia vähän liikennettä aiheuttavaa asuin- ja työtilaratkaisua, jossa rakennuksen ulkoasuun ei puututa. Ratkaisussa on otettava huomioon vanhan koulun sijainti Paijalan koulun pihapiirissä. Rakennuksen mahdollinen toimitilakäyttö ei saa häiritä koulutoimintaa tai alueen asutusta.

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennuksen tontti, joka osoitetaan alueen ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle. Jos näin tehdään tulee alueella muuten turvata liikkumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Yltävä esitti muutettavaksi lausuntoa Fjällbon osalta seuraavasti: Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea vain Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä. Jäsen Meckelborg kannatti tehtyä muutosesitystä. Lautakunta hyväksyi tehdyn muutosesityksen yksimielisesti.

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn muutetun lausunnon

- hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kuntakehityslautakunta, 10.03.2021, § 20

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasunnittelija

Asiaselostus

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Kaava käsittää neljä erillistä aluetta, joista kaksi sijaitsee Hyrylässä, yksi Rantatiellä ja yksi Mattilassa.

Pajalan vanha koulu on irrotettu omaksi kaavahankkeekseen luonnosvaiheessa. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma Pajalan vanhan koulun osalta, sekä Harjulan OAS-rajauksen osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10.-20.11.2020.

Lausuntoja ja mielipiteitä saapui yhteensä 22 kpl, ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin pohjavesialueelle rakentamiseen. Lisäksi lausunnoissa kehoitettiin huomioimaan kaavoituksessa alueiden kulttuurihistorialliset arvot ja mahdolliset suojelukohteet. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Johtojen omistajien palautteet kohdistuivat olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen kaavoituksessa.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamisen laajentamiseen vastustamiseen Mikkolan päiväkodin tontin vieressä sijaitsevalle leikkikenttäalueelle (UL). Kaavoituksessa tulisi huomioida Mikkolan alueella liikkumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö. Mielipiteissä kehoitettiin lisäksi huomioimaan mahdollisen lisärakentamisen sopiminen Fjällbon kulttuurihistorialliseen ympäristöön vaarantamatta Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä.

Kaavaratkaisu

1. Fjällbon asuinrakennus

Asemakaavan muutos koskee osaa Tuusulanjärven rannalla sijaitsevasta Fjällbon puistosta, missä sijaitsee Fjällbon asuinrakennus. **Kaavaluonnosvaiheessa alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1) on säilyttävä ja kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2) on maankäyttöä tehostava vaihtoehto.** Kaava-alue on osa valtakunnallisesti (RKY) ja maakunnallisesti arvokasta Tuusulan Rantatien kulttuurimaisemaa.

VE 1

Fjällbon asuinrakennukselle osoitetaan oma AO-tontti. Tontille on osoitettu rasiiteena ajoyhteys virkistysalueen kautta. AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä, eikä ajoyhteys näin ollen haittaa puiston käyttöä virkistysalueena. Fjällbon puisto on säilytetty virkistyskäytössä ja kaavamerkintä muutettu vastaamaan toteutunutta. Puistoon on osoitettu olemassa oleva leikkipuisto (le) sekä jalankulun reitit. Lisäksi puistossa sallitaan vähäinen esimerkiksi kesäkahvilan tai kioskin rakentaminen, joka palvelee virkistystä sekä puiston toimintaa. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-32.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **250 k-m²**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 750 k-m². Asuntojen määrä ei muutu.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että ajantasakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue muutetaan vastaamaan nykytilannetta osoittamalla alue puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s) ja asuinrakennus erotetaan omalle AO-tontilleen.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Fjällbon asuinrakennus on vuokralla. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

VE 2

Fjällbon asuinrakennukselle osoitetaan oma AO-tontti, ja sen ympäristöön kaksi uutta AO-tonttia. Ajoyhteys AO-korttelin tonteille 1–3 on osoitettu olemassa olevan ajoyhteyden mukaisesti rasiiteena virkistysalueen kautta. AO-tonttien käytöstä syntyvä liikenne on melko vähäistä, eikä ajoyhteys näin ollen haittaa puiston käyttöä virkistysalueena. Tonttia 1 rasittaa ajoyhteys tontille 3. Fjällbon puisto on säilytetty virkistyskäytössä ja kaavamerkintä muutettu vastaamaan toteutunutta. Puistoon on

osoitettu olemassa oleva leikkipuisto (le) sekä jalankulun reitit. Lisäksi puistossa sallitaan vähäinen esimerkiksi kesäkahvilan tai kioskin rakentaminen, joka palvelee virkistystä sekä puiston toimintaa. Puistorakennukset, leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa merkinnällä sr-32.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **580 k-m²**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 420 k-m². Uusia asuntoja muodostuu 2 kpl.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisu vaikuttaa erityisesti niin, että Fjällbon alueen maankäyttöä tehostetaan osoittamalla alueelle maltillisesti uusia pientalotontteja. Täydennysrakentamisessa otetaan huomioon alueen kuulumisen valtakunnallisesti (RKY) ja maakunnallisesti arvokkaaseen Tuusulan Rantatien kulttuurimaisemaan. Puiston osalta kaava muutetaan vastaamaan nykytilannetta osoittamalla alue puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s).

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Fjällbon asuinrakennus on vuokralla. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

2. Harjula

Kaava-alue sijaitsee Kievarintien varressa lähellä Tuusulanväylää. Alueella sijaitsevat tällä hetkellä teatteri Mesta sekä Kievarin päiväkotit. Eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin Y-tontit muutetaan AK-varaukseksi asuinkeuhkaloja varten. Eteläisin Kantakievarin kiinteistö osoitetaan AR-varauksella rivitalorakentamista varten. Koillisessa sijaitsevan virkistysalueen ja korttelin välistä rajaa muutetaan siten, että olemassa oleva jalankulunreitti voidaan säilyttää virkistysalueen (VL/pv) puolella. Alue sijaitsee Hyrylä A -nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185801 A).

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin **5 095 k-m²**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, jolloin tontin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 3 000 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 2 095 k-m². Asuntoja alueelle tulee noin 88 kpl.**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Hyrylän ydintaajamaa tiivistetään osoittamalla alueella kaupunkikuvallisesti laadukasta täydennysrakentamista. Alue osoitetaan osin kerrostalorakentamiseen Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen mukaisesti.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Korttelin YS-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **1 865 k-m²**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, jolloin tontin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 1 200 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 665 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 37 kpl.**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tyhjillään olevalle entiselle päiväkodin tontille mahdollistetaan kerrostalorakentamista viereisten kerrostalotonttien mukaisesti.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotitoimitus on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle.

Alueelle on kaavaluonnosvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoa.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 (VE 1) uusi rakentaminen sijoittuu päiväkodin tontille, ja vaihtoehdossa 2 (VE 2) on maankäyttö tehostuu osin puiston alueelle.

Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurisia arvoja.

VE 1

Päiväkodin tontille osoitetaan neljä uutta erillispientalojen tonttia. Ajoyhteys tonteille on osoitettu Jussilantieltä rasittaen etummaista AO-tonttia. Puistoalue on säilytetty virkistyskäytössä ja olemassa oleva leikkialue sekä palloilukenttä on rajattu kaavaan.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **600 k-m²**. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 800 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 200 k-m². Uusia asuntoja muodostuu yhteensä neljä.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia kunnalle. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja. Rakentaminen tukeutuu jo ympärillä olevaan rakenteeseen ja tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Päiväkotitoimitus siirtyy uusiin tiloihin.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

VE 2

Alueelle osoitetaan yksi AO-tontti siten, että korttelialuetta laajennetaan leikkikentän pohjoisosaan. Kaava mahdollistaa useamman uuden erillispientalon rakentamisen tontille. Ajo tontille tapahtuu Jussilantieltä ja pysäköinti toteutetaan tontilla. Puisto on suurelta osin säilytetty virkistyskäytössä ja olemassa oleva palloilukenttä on rajattu kaavaan.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **900 k-m²**. Voimassa olevan kaava rakennusoikeus on 800 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 100 k-m². Kaava ei määrittele asuntojen lukumäärää tontilla ja mahdollistaa monenlaisia ratkaisuja. Uusia asuntoja alueelle muodostuu arviolta 6 kpl.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia. Puistossa sijaitsevien leikkivälineiden siirtämisestä tai uusien sijoittamisesta puistoon aiheutuu kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja. Puisto pienenee hieman rakentamisen seurauksena, mutta sillä olevat toiminnot voidaan pääosin säilyttää. Rakentaminen tukeutuu ympärillä olevaan rakenteeseen ja tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun kaavaluonnoksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri esitti Jari Anttalaisen ja Margita Winqvistin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi:

"Esitän asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavilla perusteilla: 1. Fjällbon asuinrakennus - laaditaan vielä kolmas vaihtoehto, jossa mahdollistetaan vain puiston toimintaa tukeva rakentaminen 2. Harjula - laaditaan toinen vaihtoehto, jossa rakentaminen matalampaa, kuten kuntakehityslautakunnan ponnassa Kievarintien kaavaan liittyen toivottiin - tarkistetaan esitetyn vaihtoehdon pysäköintinormit, eivät voi olla erilaiset kuin Kievarintien hyväksytyssä kaavassa - pohjavesiasiat, pohjaveden

kertyminen - huomioitava myös se, että urheilukeskuksen puoleinen Kievarintien reuna on kaavoitettu ja toteutettu pientalokaavana - kerrostalorakentamista varten Hyrylässä on jo nyt riittävästi kaavoitettuja tontteja."

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä. Puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan asian käsittelyä tässä kokouksessa kannattavat äänestävät "jaa" ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi kannattavat äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä jaa-äänien antoivat jäsenet Lundberg Vesa, Sipiläinen Johanna, Virtanen Jukka, Kuusisto Päivö, Kaukolampi Tiia, Palomäki Ulla, Rosenqvist Ulla, Mäki-Kuhna Mika ja ei-äänien antoivat jäsenet Anttalainen Jari, Sorri Liisa, Soini Jorma, Winqvist Margita ja Jari Raita. Puheenjohtaja totesi, että lautakunta päätti käsitellä asian tässä kokouksessa äänin 8 - 5.

Vesa Lundberg esitti seuraavan toimenpidealoitteen:

"Toimenpidealoite Kuntakehityslautakunta toteaa, että jatkovalmistelussa Hirsitien kaavassa tulee ottaa huomioon tontille rakennettavaan taloon kaavamääräyksellä määrätty yhteisötila, normaalin taloyhtiön kerhotilan sijaan. Harjulan kaavassa tulee huomioida KKL 10.2.2021 11§ toimenpidealoite: alueen ympäröivät AK kaavat tulee suhteuttaa maastoon ja maastonkorkeuksiin naapurusto huomioon ottaen. Lisäksi alueen viheralueet tulee säilyttää ja tuleva rakentaminen toteuttaa nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän häiritsevästi. Yhteys Ajomiehentien kautta urheilukeskuksen liittymään tulee avata liikenteen ongelmien välttämiseksi."

Liisa Sorri teki muutosesityksen Margita Winqvistin ja Jari Anttalaisen kannattamana:

"Esitän, että Fjällbon osalta poistetaan vaihtoehto 2, joka mahdollistaa kaksi uutta omakotitonttia ja tehdään vaihtoehto, joka mahdollistaa vain puiston toimintaa tukevan toiminnan."

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä. Puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan pohjaehdotusta kokouksessa kannattavat äänestävät "jaa" ja Liisa Sorrin tekemää muutosesitystä kokouksessa kannattavat äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä jaa-äänien antoivat jäsenet Lundberg Vesa, Sipiläinen Johanna, Virtanen Jukka, Kuusisto Päivö, Kaukolampi Tiia, Palomäki Ulla, Rosenqvist Ulla, Mäki-Kuhna Mika ja ei-äänien antoivat jäsenet Anttalainen Jari, Sorri Liisa, Soini Jorma, Winqvist Margita ja Jari Raita. Puheenjohtaja totesi, että lautakunta päätti hylätä Liisa Sorrin tekemän muutosesityksen äänin 8 - 5.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun kaavaluonnoksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä seuraavan toimenpidealoitteen:

Kuntakehityslautakunta toteaa, että jatkovalmistelussa Hirsitien kaavassa tulee ottaa huomioon tontille rakennettavaan taloon kaavamääräyksellä määrätty yhteisötila, normaalin taloyhtiön kerhotilan sijaan. Harjulan kaavassa tulee huomioida KKL 10.2.2021 11§ toimenpidealoite: alueen ympäröivät AK kaavat tulee suhteuttaa maastoon ja maastonkorkeuksiin naapurusto huomioon ottaen. Lisäksi alueen viheralueet tulee säilyttää ja tuleva rakentaminen toteuttaa nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän häiritsevästi. Yhteys Ajomiehentien kautta urheilukeskuksen liittymään tulee avata liikenteen ongelmien välttämiseksi.

Asiantuntijana kokouksessa konsultti Maarit Suomenkorpi, Tengbom

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 30.03.2021, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen, Heidi Hagman

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi, heidi.hagman@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori, kehittämispäällikkö

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsä 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajjalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin

päiväkoti ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkoti on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta lausui syksyllä 2020 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutos 3627 seuraavaa: Koppelipellon kohteessa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan mielestä olisi hyvä tutkia mahdollisuutta, että asuinalueetta ei laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan, että kenttä voitaisiin säilyttää lähiliikuntapaikkana siitakin huolimatta, että Mikkolan koulun lähiliikuntapaikka sijaitsee kentän lähellä.

Kaavanlaatijan vastine hyte-lautakunnan lausuntoon:

Tekeillä olevassa asemakaavan muutoksessa tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi leikkikenttäalueelle, mutta pääosa puistosta säilyy virkistyskäytössä ja toiminnoille on mahdollista osoittaa uusi sijainti puistosta. Kaavaluonnosvaiheessa alueelle laaditaan kaksi vaihtoehtoa, joista toisessapuisto säilytetään ennallaan.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- keskustella lausunnon antamisesta Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunto laaditaan käydyn keskustelun pohjalta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- lausua Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksesta seuraavaa

Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos 3627, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Fjällbon asuinrakennus

Tähän mennessä Fjällbon virkistyskäyttöä on lisätty rakentamalla alueelle mm. nuotiopaikkoja. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta pitää virkistyskäytön lisäämistä hyvänä suuntana, sillä tuusulalaisille on järven

rannalla verrattain vähän virkistysmahdollisuuksia.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ehdottaa Kehitettävät kiinteistöt II asemaakaavan muutokseen, että tontteja ei Fjällbon alueelle lisätä vaan mahdollisuutta Tuusulanjärven rantojen virkistyskäyttöön tulee lisätä. Rantatien alue on rakennettu tiiviisti jo nyt ja lautakunta katsoo, että ranta-alueet tulee säilyä jatkossakin kuntalaisten virkistyskäytössä. Kulkeminen ranta-alueille tulee kuitenkin taata niin, ettei sillä häiritä olemassa olevien rakennusten asukkaita.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ehdottaa, että Fjällbon kohdalla esitetty vaihtoehto 1 toteutetaan niin, että alueelle ei sallittaisi lisärakentamista lainkaan vaan mahdollinen rakentaminen olisi ainoastaan virkistyskäyttöä tukevaa ympäristöön sopivaa kevyttä rakentamista.

Koppelipelto

Edellisessä lausunnossaan hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta on esittänyt, ettei Koppelipellon kohteessa asuinalueita laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan leikkikenttä tulisi säilyttää lähiliikuntapaikkana jatkossakin. Edelliseen hyte-lautakunnan lausuntoon viitaten lautakunta esittää edelleen, että puisto ja leikkikenttä säilytettäisiin ennallaan.

Ikäihmisten neuvosto, 26.04.2021, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:
Marjo-Kaisa Konttinen
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyynnössään 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 ikäihmisten neuvoston lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojeleminen. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päiväkotikiinteistö ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos 3627, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Fjällbon asuinrakennus

Tähän mennessä Fjällbon virkistyskäyttöä on lisätty rakentamalla alueelle mm. nuotiopaikkoja. Ikäihmisten neuvosto pitää virkistyskäytön lisäämistä hyvänä suuntana, sillä tuusulalaisille on järven rannalla verrattain vähän virkistysmahdollisuuksia.

Ikäihmisten neuvosto ehdottaa Kehitettävät kiinteistöt II asemaakaavan muutokseen, että tontteja ei Fjällbon alueelle lisätä vaan mahdollisuutta Tuusulanjärven rantojen virkistyskäyttöön tulee lisätä. Rantatien alue on rakennettu tiiviisti jo nyt ja neuvosto katsoo, että ranta-alueet tulee säilyä jatkossakin kuntalaisten virkistyskäytössä. Kulkeminen ranta-alueille tulee kuitenkin taata niin, ettei sillä häiritä olemassa olevien rakennusten asukkaita.

Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Petäjaniemi esitti seuraavaa muutosta lausuntoon

Lisätään virke: Neuvosto esittää, että Fjällbon kohdalla esitetty vaihtoehto 1 toteutetaan niin, että alueelle ei sallittaisi lisärakentamista lainkaan vaan mahdollinen rakentaminen olisi ainoastaan virkistyskäyttöä tukevaa ympäristöön sopivaa kevyttä rakentamista.

Lisäksi Petäjaniemi ehdotti lausuntoon lisättävän lauseen Koppelipellon kohteesta Ikäihmisten neuvosto esittää, ettei Koppelipellon kohteessa asuinaluetta laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan leikkikenttä tulisi säilyttää lähiliikuntapaikkana jatkossakin. Neuvosto hyväksyi muutosesityksen yksimielisesti.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti antaa asiasta alla olevan lausunnon

Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos 3627, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Fjällbon asuinrakennus

Tähän mennessä Fjällbon virkistyskäyttöä on lisätty rakentamalla alueelle mm. nuotiopaikkoja. Ikäihmisten neuvosto pitää virkistyskäytön lisäämistä hyvänä suuntana, sillä tuusulalaisille on järven rannalla verrattain vähän virkistysmahdollisuuksia.

Ikäihmisten neuvosto ehdottaa Kehitettävät kiinteistöt II asemaakaavan muutokseen, että tontteja ei Fjällbon alueelle lisätä vaan mahdollisuutta Tuusulanjärven rantojen virkistyskäyttöön tulee lisätä. Rantatien alue on rakennettu tiiviisti jo nyt ja neuvosto katsoo, että ranta-alueet tulee säilyä jatkossakin kuntalaisten virkistyskäytössä. Kulkeminen ranta-alueille tulee kuitenkin taata niin, ettei sillä häiritä olemassa olevien rakennusten asukkaita.

Neuvosto esittää, että Fjällbon kohdalla esitetty vaihtoehto 1 toteutetaan niin, että alueelle ei sallittaisi lisärakentamista lainkaan vaan mahdollinen rakentaminen olisi ainoastaan virkistyskäyttöä tukevaa ympäristöön sopivaa kevyttä rakentamista.

Koppelipelto

Ikäihmisten neuvosto esittää, ettei Koppelipellon kohteessa asuinaluetta laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan leikkikenttä tulisi säilyttää lähiliikuntapaikkana jatkossakin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 18.05.2021, § 49

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Risto Kanerva
virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsään 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntoa. Lausunnon antamiseen on saatu jatkoaikaa 24.5. asti.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päiväkotikiinteistö ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Fjällbon osalta VE-1 on kannatettava kehittämissuunta ja vastaa lautakunnan aikaisemmin annettuja lausuntoja. Kokous 21.4. "Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista."

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, puheenjohtaja Salonen esitti lausuntoa muutettavan Fjällbon osalta seuraavasti:

Fjällbon osalta kasvatus- ja sivistyslautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan esittämän täydennyksen lausuntoon.

Päätös

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 seuraavan lausunnon:

Fjällbon osalta kasvatus- ja sivistyslautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 20.05.2021, § 46

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, Ulla Kinnunen, Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons

risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi

vapaa-aikalpalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, kansliapäällikkö, sivistysjohtaja

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyynnössään 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa. Lausunnon antamiseen on saatu jatkoaikaa 24.5. asti.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajjalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päiväkotikiinteistö ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Fjällbon osalta VE-1 on kannatettava kehittämissuunta ja vastaa lautakunnan aikaisemmin annettuja lausuntoja. Kokous 21.4. "Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista."

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Meckelborg esitti lausuntoa muutettavan Fjällbon osalta seuraavasti:

Fjällbon osalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti jäsen Meckelborgin esittämän täydennyksen lausuntoon.

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 seuraavan lausunnon:

Fjällbon osalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 102

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti

Kaava-alueiden sijainti

Asemakaavamuutos koskee kolmea erillistä aluetta Hyrylässä: Fjällbonpuiston kiinteistö 858-405-59-0 Krapissa, Hirsitien kiinteistö 858-405-5-107 Mattilassa ja Koppelipellon kiinteistö 858-401-2-244 (Mikkolan päiväkodin tontti) Mikkolassa.

Paijalan vanhan koulun alue ja Harjulan alue on poistettu kaavaehdotuksesta ja valmistellaan jatkossa myöhemmin omina erillisinä kaavahankkeinaan.

Aloite ja maanomistusolot

Asemakaavan muutoksen valmistelu on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

Tuusulan kunta omistaa pääosin kaikki kolme kaavan aluetta.

Kuitenkin Fjällbonpuiston kaava-alueeseen kuuluu vähäisessä

määrin kaakkoiskulmallaan, katuosoitteen Ilmari Kiannon kuja 1c erillispientalojen

korttelialueen (AO) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-6-269. Lisäksi Hirsitien kaava-alueeseen mukaan rajautuu vähäisessä määrin kiinteistön kaakkoispuolista, katuosoitteen Vesatie 7 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-5-148.

Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on kiinteistöjä, joille ei ole käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä ja tarkastella niiden käyttötarkoituksia.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavassa Tuusulanjärven ja Aleksis Kiven kujan välinen Fjällbonpuisto on kaavaehdotuksessa määrätty puistoksi (VP), pääosan sen alueesta ollessa nyt yleistä korttelialuetta (Y/s). Puistoon on osoitettu rakennusala ka-2 -merkinnällä, johon saa rakentaa puiston käyttöä palvelevia rakennuksen esimerkiksi kahvilan, olemassa oleva leikkipuiston alueen osa (le) sekä jalankulun, polkupyöräilyn ja huoltoajon reitit (pp/h). Lisäksi puistoon on osoitettu rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä sr-32. Puistoa palveleva pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavaratkaisun rakennusoikeus on edellä mainitulla ka-2-rakennusalalla 250 k-m². Fjällbonpuiston alueen rakennusoikeus pienenee 1750 k-m² kaavaehdotuksessa, koska nyt lainvoimaisessa kaavassa alueella on rakennusoikeutta 2000 k-m².

Hirsitien tuntumassa, kerros- ja pientalorakentamisen naapurissa, sairaaloden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y) muutetaan AKS-varaukseksi asuinkerrostaloja varten, johon saa rakentaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja. Tontilla sijainnut Mattilan päiväkotito on purettu aiemmin. Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 2000 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, joka vastaa 1200 k-m²:n kerrosalaa. Siten alueen kerrosala kasvaa noin 800 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 40 kpl.

Koppelipellon alueella Mikkolan päiväkotito on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue sijaitsee nykyisellä pientaloalueella. Korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) erillisipientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa, joista ehdotukseen valittiin vaihtoehto, jossa lainvoimaisen kaavan leikkikenttäalue (UL) säilytettiin ja se rajattiin pois kaavaehdotuksesta. Kaavan toteuttaminen edellyttää päiväkotirakennuksen purkamista. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 800 k-m² ja kaavaehdotuksen on 600 k-m². Alueen rakennusoikeus pienenee 200 k-m². Uusia asuntoja muodostuu 4 kpl. AO-korttelialuetta on noin 2 900 m² ja uusia asuntoja 4 kpl, erillisipientaloina toteutettuna.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Fjällbonpuiston viheralue on muutettu VP/s-alueesta VP-alueeksi ja sen kulkureitit on muutettu yleisestä jalankulusta jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajoa varten. Luonnosvaiheessa kaavarajauksessa mukana ollut erillisipientalojen korttelialue (AO) on poistettu kaavaehdotuksesta.

Mattilan entisen päiväkodin tontin käyttötarkoitus on kaavaluonnoksessa ollut asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavaehdotukseen se kuitenkin muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja (AKS). Samalla rakennusoikeutta on lisätty kaavaluonnoksessa esitettyyn 250 k-m2 enemmän.

Koppelpellon asemakaavamuutoksen ehdotuksessa on poistettu leikkikenttäalue (UL) kaava-alueen rajauksesta.

Kaavatalous

Fjällbonpuiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, mutta kaavan toteuttaminen ei aiheuta uusia kustannuksia.

Hirsitien alueen kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Nykyisen kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa. Kunta saa tuloja tontin myynnistä tai vuokraamisesta.

Koppelpellon uusille tonteille tulee johtaa vesijohdot ja viemärit, mistä aiheutuu kustannuksia. Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myynnistä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Fjällbonpuiston osalta kaavamuutoksen alueella olevan asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, sen tilalle voidaan rakentaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevaa rakentamista esimerkiksi kahvilan. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Fjällbon arvokkaaseen rantametsään. Rantavyöhykkeen puusto säilytetään kaavassa luontoarvojen takia. Puisto on aktiivisessa käytössä, joten kaavan alueella sijaitseva pysäköintialue on tarpeen. Kaavaratkaisulla muutetaan asemakaava vastamaan toteutunutta tilannetta, joka on puisto. Siten ympäristökuva säilyy ennallaan. Huvimajan ja leikkimökin suojelu kaavassa, säilyttää niiden kulttuurihistorialliset arvot osana puiston historiaa ja Tuusulan rantatien alueen rakennuskulttuuria. Kaavamuutoksella alueella säilyy laaja rakentamaton puustoinen puistoalue. Puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Kaavamuutos vähentää pinnoitettuja alueita ja lisää siten vettä läpäisevää pintaa. Kaavan luomalla virkistyskäytön toteuttamisella on myönteinen merkitys terveellisyyden ja toimintamahdollisuuksiin ja sosiaalisiin oloihin. Virkistystoimintaa palvelevan pienimuotoisen kioskin tai kesäkahvilan rakentaminen voi tuoda alueelle muutamia uusia työpaikkoja.

Hirsitien alueella kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, muutettaessa entisen päiväkodin tontti kerrostalotontiksi. Rakentaminen liittyy naapurustossa olevaan kerrostalorakentamiseen Tuusulantien varrella. Aiempi päiväkodin saattoliikenne korvautuu kerrostalojen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien kerrostalojen myötä. Kaavassa luo määräyksillään edellytyksiä hulevesien hallinnalle. Päiväkoti tontilla lopetti toimintansa vuonna 2019 ja noin yhden kilometrin päähän kaava-alueelta rakentuva Kirkonkylän kampus luo edellytykset uusille päiväkotipalveluille. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Asukasmäärän lisäksi lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Koppelpellon kaava-alueella ratkaisu tiivistää hieman asumisen taajamarakennetta neljällä uudella erillispientalon rakentamisella. Rakentaminen liittyy alueelle tyypilliseen pientalorakentamiseen sekä nykyisiin liikenteellisiin ja kunnallisiin verkostoihin. Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu tavanomaisella asukasliikenteellä, joka on vähäistä ja tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Alueen ympäristökuva muuttuu uusien pientalojen myötä, luoden uusia ajallisia kerrostumia. Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön. Erillispientalojen myötä katunäkymä muuttuu jonkin verran. Uudisrakentaminen toteutuu nykyiseen rakenteeseen, kunnallisteknisten ja liikenteellisten verkostojen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien tuntumaan, mikä tukee kestävästä kehitystä ja vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä. Päiväkotipalvelut siirtyvät uusiin tiloihin Martta Wendelinin päiväkotitoimintuessa noin 0,5 km päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita, mikä lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Päiväkodin siirtymisen myötä työpaikat siirtyvät alueelta toisaalle.

Kaavan aikaisempi käsittely

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 21.10.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10. – 20.11.2020.

Kuntakehityslautakunta: 10.3.2021.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä (MRL 62 §): 25.3. – 26.4.2021.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta kohdistuivat pääasiassa Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle vastustettiin. Koppelpellon osalta mielipiteenjättäjät puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäävät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Hirsitien osalta mielipiteissä tuotiin esille huoli Hirsitien turvallisuudesta, melusta ja ruuhkautumisesta uusien kerrostalojen aiheuttaman liikenteen vuoksi. Osa mielipiteenjättäjistä pitää kerroslukua IV liian korkeana alueelle. Kirjallisia mielipiteitä saapui 54 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista ja lausunnoista

Asemakaavaluonnoksesta saapui 14 viranomaislausuntoa. HSL ilmoitti ettei Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ole lausuttavaa kaavasehdotuksesta.

Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon. Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti, että pohjavesien suojelua koskeva määräys on riittävä ja kaavan vaikutuksia pohjaveteen on arvioitu riittävästi. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus huomautti lausunnossaan määräyksen täsmentämistä niin, että rakentaminen tulee toteuttaa vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Caruna ilmaisi muuntamon tarpeesta puistoalueelle kohteessa Koppelpelto. Teliällä ei ole tällä hetkellä tiedossa uusia tarpeita kohteissa. Suuri osa lausunnoista kohdistui Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle ei pidetty hyvänä ratkaisuna. Tuusulan kunnanvaltuuston keskiryhmä, Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto ja Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen

lautakunta nostivat esille vaihtoehdon, jossa Fjällbon asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, alueelle toteutettaisiin ainoastaan puiston virkistyskäyttöä tukevaa vähäistä rakentamista, jolloin koko alue voitaisiin kaavoittaa kokonaan puistoksi. Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattivat kaavoituksen jatkamista vaihto-ehdon 1 pohjalta. Koppelipellon osalta lausunnoissaan Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäivät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Lausuntojen perusteella Fjällbon osalta kaavoitusta jatkettiin niin, että alueelle ei osoiteta ollenkaan asuinrakentamista. Puistossa sallitaan vain puiston käyttöä palveleva vähäinen rakentaminen.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 475

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling selosti asiaa kokouksessa.

Ikäihmisten neuvosto, 31.01.2022, § 5

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 475 päättänyt asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta ikäihmiste neuvoston lausuntoa. Kaavaehdotus on nähtävillä 12.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022

Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutosehdotus, kaava nro 3627, ikäihmisten neuvoston lausunto

Ikäihmisten neuvosto on hyvillään siitä, että Fjällbon puistoon ei esitetä uutta asuinrakentamista ja että puistossa tullaan sallimaan ainoastaan virkistystä ja puiston toimintaa palveleva vähäinen rakentaminen, kuten kahvila.

Ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa mainitaan, että Fjällbon puistossa on osittain esteetön kulku. Ikäihmisten neuvosto pyytää, että esteettömyys huomioidaan jatkossakin niiltä osin kuin se kallioalueen ja jyrkän rannan osalta on mahdollista, jotta virkistäytyminen kulkureittien osalta on mahdollista.

Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.
-

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 08.02.2022, § 7

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi, marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Kaava-alueiden sijainti

Asemakaavamuutos koskee kolmea erillistä aluetta Hyrylässä: Fjällbonpuiston kiinteistö 858-405-59-0 Krapissa, Hirsitien kiinteistö 858-405-5-107 Mattilassa ja Koppelipellon kiinteistö 858-401-2-244 (Mikkolan päiväkodin tontti) Mikkolassa.

Pajalan vanhan koulun alue ja Harjulan alue on poistettu kaavaehdotuksesta ja valmistellaan jatkossa myöhemmin omina erillisinä kaavahankkeinaan.

Aloite ja maanomistusolot

Asemakaavan muutoksen valmistelu on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

Tuusulan kunta omistaa pääosin kaikki kolme kaavan aluetta. Kuitenkin Fjällbonpuiston kaava-alueeseen kuuluu vähäisessä määrin kaakkoiskulmallaan, katuosoitteen Ilmari Kiannon kuja 1c erillispientalojen korttelialueen (AO) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-6-269. Lisäksi Hirsitien kaava-alueeseen mukaan rajautuu vähäisessä määrin kiinteistön kaakkoispuolista, katuosoitteen Vesatie 7 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-5-148.

Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on kiinteistöjä, joille ei ole käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä ja tarkastella niiden käyttötarkoituksia.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavassa Tuusulanjärven ja Aleksis Kiven kujan välinen Fjällbonpuisto on kaavaehdotuksessa määrätty puistoksi (VP), pääosan sen alueesta ollessa nyt yleistä korttelialuetta (Y/s). Puistoon on osoitettu rakennusala ka-2 -merkinnällä, johon saa rakentaa puiston käyttöä palvelevia rakennuksen esimerkiksi kahvilan, olemassa oleva leikkipuiston alueen osa (le) sekä jalankulun, polkupyöräilyn ja huoltoajon reitit (pp/h). Lisäksi puistoon on osoitettu rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä sr-32. Puistoa palveleva pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavaratkaisun rakennusoikeus on edellä mainitulla ka-2-rakennusalalla 250 k-m². Fjällbonpuiston alueen rakennusoikeus pienenee 1750 k-m² kaavaehdotuksessa, koska nyt lainvoimaisessa kaavassa alueella on rakennusoikeutta 2000 k-m².

Hirsitien tuntumassa, kerros- ja pientalorakentamisen naapurissa, sairaaloden ja muiden sosiaalistoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y) muutetaan AKS-varaukseksi asuinkerrostaloja varten, johon saa rakentaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja. Tontilla sijainnut Mattilan päiväkotitoiminta on purettu aiemmin. Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 2000 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, joka vastaa 1200 k-m²:n kerrosalaa. Siten alueen kerrosala kasvaa noin 800 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 40 kpl.

Koppelipellon alueella Mikkolan päiväkotitoiminta on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue sijaitsee nykyisellä pientaloalueella. Korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa, joista ehdotukseen valittiin vaihtoehto, jossa lainvoimaisen kaavan leikkikenttäalue (UL) säilytettiin ja se rajattiin pois kaavaehdotuksesta. Kaavan toteuttaminen edellyttää päiväkotirakennuksen purkamista. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 800 k-m² ja kaavaehdotuksen on 600 k-m². Alueen rakennusoikeus pienenee 200 k-m². Uusia

asuntoja muodostuu 4 kpl. AO-korttelialuetta on noin 2 900 m² ja uusia asuntoja 4 kpl, erillispientaloina toteutettuna.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Fjällbonpuiston viheralue on muutettu VP/s-alueesta VP-alueeksi ja sen kulkureitit on muutettu yleisestä jalankulusta jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajoa varten. Luonnosvaiheessa kaavarajauksessa mukana ollut erillispientalojen korttelialue (AO) on poistettu kaavaehdotuksesta.

Mattilan entisen päiväkodin tontin käyttötarkoitus on kaavaluonnoksessa ollut asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavaehdotukseen se kuitenkin muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja (AKS). Samalla rakennusoikeutta on lisätty kaavaluonnoksessa esitettyyn 250 k-m² enemmän.

Koppelpellon asemakaavamuutoksen ehdotuksessa on poistettu leikkikenttäalue (UL) kaava-alueen rajauksesta.

Kaavatalous

Fjällbonpuiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, mutta kaavan toteuttaminen ei aiheuta uusia kustannuksia.

Hirsitien alueen kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Nykyisen kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa. Kunta saa tuloja tontin myynnistä tai vuokraamisesta.

Koppelpellon uusille tonteille tulee johtaa vesijohdot ja viemärit, mistä aiheutuu kustannuksia. Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myynnistä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Fjällbonpuiston osalta kaavamuutoksen alueella olevan asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, sen tilalle voidaan rakentaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevaa rakentamista esimerkiksi kahvilan. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Fjällbon arvokkaaseen rantametsään. Rantavyöhykkeen puusto säilytetään kaavassa luontoarvojen takia. Puisto on aktiivisessa käytössä, joten kaavan alueella sijaitseva pysäköintialue on tarpeen. Kaavaratkaisulla muutetaan asemakaava vastamaan toteutunutta tilannetta, joka on puisto. Siten ympäristökuva säilyy ennallaan. Huvimajan ja leikkimökin suojelu kaavassa, säilyttää niiden kulttuurihistorialliset arvot osana puiston historiaa ja Tuusulan rantatien alueen rakennuskulttuuria. Kaavamuutoksella alueella säilyy laaja rakentamaton puustoinen puistoalue. Puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Kaavamuutos vähentää pinnoitettuja alueita ja lisää siten vettä läpäisevää pintaa. Kaavan luomalla virkistyskäytön toteuttamisella on myönteinen merkitys terveellisyyden ja toimintamahdollisuuksiin ja sosiaalisiin oloihin. Virkistystoimintaa palvelevan pienimuotoisen kioskin tai kesäkahvilan rakentaminen voi tuoda alueelle muutamia uusia työpaikkoja.

Hirsitien alueella kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, muuttaessa entisen päiväkodin tontti kerrostalotontiksi. Rakentaminen liittyy naapurustossa olevaan kerrostalorakentamiseen Tuusulantien

varrella. Aiempi päiväkodin saattoliikenne korvautuu kerrostalojen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien kerrostalojen myötä. Kaavassa luo määräyksillään edellytyksiä hulevesien hallinnalle. Päiväkoti tontilla lopetti toimintansa vuonna 2019 ja noin yhden kilometrin päähän kaava-alueelta rakentuva Kirkonkylän kampus luo edellytykset uusille päiväkotipalveluille. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Koppelipellon kaava-alueella ratkaisu tiivistää hieman asumisen taajamarakennetta neljällä uudella erillispientalon rakentamisella. Rakentaminen liittyy alueelle tyypilliseen pientalorakentamiseen sekä nykyisiin liikenteellisiin ja kunnallisiin verkostoihin. Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu tavanomaisella asukasliikenteellä, joka on vähäistä ja tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Alueen ympäristökuva muuttuu uusien pientalojen myötä, luoden uusia ajallisia kerrostumia. Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakennusten soveltamisesta olemassa olevaan ympäristöön. Erillispientalojen myötä katunäkymä muuttuu jonkin verran. Uudisrakentaminen toteutuu nykyiseen rakenteeseen, kunnallisteknisten ja liikenteellisten verkostojen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien tuntumaan, mikä tukee kestävästä kehitystä ja vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä. Päiväkotipalvelut siirtyvät uusiin tiloihin Martta Wendelinin päiväkotitiloihin valmistuessa noin 0,5 km päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita, mikä lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Päiväkodin siirtymisen myötä työpaikat siirtyvät alueelta toisaalle.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta on lausunut kaavaluonnoksesta huhtikuussa 2021. Hanketta on edistetty hyte-lautakunnan lausunnon suuntaisesti ja näin ollen lautakunta ei näe tarvetta lausunnon tässä vaiheessa.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- olla antamatta lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt II, kaava nro 3627, asemakaavan muutosehdotuksesta.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 10.02.2022, § 23

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva, Katja Elo

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

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kehittämisspäällikkö

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 475 päättänyt asettaa Kehitettävät kiinteistöt II, kaava nro 3627, asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunnon. Kaavaehdotus on nähtävillä 12.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00

Kaava-alueiden sijainti

Asemakaavamuutos koskee kolmea erillistä aluetta Hyrylässä: Fjällbonpuiston kiinteistö 858-405-59-0 Krapissa, Hirsitien kiinteistö 858-405-5-107 Mattilassa ja Koppelipellon kiinteistö 858-401-2-244 (Mikkolan päiväkodin tontti) Mikkolassa.

Paijalan vanhan koulun alue ja Harjulan alue on poistettu kaavaehdotuksesta ja valmistellaan jatkossa myöhemmin omina erillisinä kaavahankkeinaan.

Aloite ja maanomistusolot

Asemakaavan muutoksen valmistelu on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

Tuusulan kunta omistaa pääosin kaikki kolme kaavan aluetta. Kuitenkin Fjällbonpuiston kaava-alueeseen kuuluu vähäisessä määrin kaakkoiskulmallaan, katuosoitteen Ilmari Kiannon kuja 1c erillispientalojen korttelialueen (AO) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-6-269. Lisäksi Hirsitien kaava-alueeseen mukaan rajautuu vähäisessä määrin kiinteistön kaakkoispuolista, katuosoitteen Vesatie 7 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-5-148.

Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on kiinteistöjä, joille ei ole käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä ja tarkastella niiden käyttötarkoituksia.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavassa Tuusulanjärven ja Aleksis Kiven kujan välinen Fjällbonpuisto on kaavaehdotuksessa määrätty puistoksi (VP), pääosan sen alueesta ollessa nyt yleistä korttelialuetta (Y/s). Puistoon on osoitettu rakennusala ka-2 -merkinnällä, johon saa rakentaa puiston käyttöä palvelevia rakennuksen esimerkiksi kahvilan, olemassa oleva leikkipuiston alueen osa (le) sekä jalankulun, polkupyöräilyn ja huoltoajon reitit (pp/h). Lisäksi puistoon on osoitettu rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä sr-32. Puistoa palveleva pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavaratkaisun rakennusoikeus on edellä mainitulla ka-2-rakennusalalla 250 k-m². Fjällbonpuiston alueen rakennusoikeus pienenee 1750 k-m² kaavaehdotuksessa, koska nyt lainvoimaisessa kaavassa alueella on rakennusoikeutta 2000 k-m².

Hirsitien tuntumassa, kerros- ja pientalorakentamisen naapurissa, sairaaloden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y) muutetaan AKS-varaukseksi asuinkerrostaloja varten, johon saa rakentaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja. Tontilla sijainnut Mattilan päiväkotitontti on purettu aiemmin. Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 2000 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella

0,4, joka vastaa 1200 k-m²:n kerrosalaa. Siten alueen kerrosala kasvaa noin 800 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 40 kpl.

Koppelpellon alueella Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue sijaitsee nykyisellä pientaloalueella. Korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) erillisipientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa, joista ehdotukseen valittiin vaihtoehto, jossa lainvoimaisen kaavan leikkikenttäalue (UL) säilytettiin ja se rajattiin pois kaavaehdotuksesta. Kaavan toteuttaminen edellyttää päiväkotirakennuksen purkamista. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 800 k-m² ja kaavaehdotuksen on 600 k-m². Alueen rakennusoikeus pienenee 200 k-m². Uusia asuntoja muodostuu 4 kpl. AO-korttelialuetta on noin 2 900 m² ja uusia asuntoja 4 kpl, erillisipientaloina toteutettuna.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Fjällbonpuiston viheralue on muutettu VP/s-alueesta VP-alueeksi ja sen kulkureitit on muutettu yleisestä jalankulusta jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajoa varten. Luonnosvaiheessa kaavarajauksessa mukana ollut erillisipientalojen korttelialue (AO) on poistettu kaavaehdotuksesta.

Mattilan entisen päiväkodin tontin käyttötarkoitus on kaavaluonnoksessa ollut asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavaehdotukseen se kuitenkin muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja (AKS). Samalla rakennusoikeutta on lisätty kaavaluonnoksessa esitettyyn 250 k-m² enemmän.

Koppelpellon asemakaavamuutoksen ehdotuksessa on poistettu leikkikenttäalue (UL) kaava-alueen rajauksesta.

Kaavatalous

Fjällbonpuiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, mutta kaavan toteuttaminen ei aiheuta uusia kustannuksia.

Hirsitien alueen kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Nykyisen kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa. Kunta saa tuloja tontin myynnistä tai vuokraamisesta.

Koppelpellon uusille tonteille tulee johtaa vesijohdot ja viemärit, mistä aiheutuu kustannuksia. Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myynnistä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Fjällbonpuiston osalta kaavamuutoksen alueella olevan asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, sen tilalle voidaan rakentaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevaa rakentamista esimerkiksi kahvilan. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Fjällbon arvokkaaseen rantametsään. Rantavyöhykkeen puusto säilytetään kaavassa luontoarvojen takia. Puisto on aktiivisessa käytössä, joten kaavan alueella sijaitseva pysäköintialue on tarpeen. Kaavaratkaisulla muutetaan asemakaava vastamaan toteutunutta tilannetta, joka on puisto. Siten ympäristökuva säilyy ennallaan. Huvimajan ja leikkimökin suojelu kaavassa, säilyttää niiden

kulttuurihistorialliset arvot osana puiston historiaa ja Tuusulan rantatien alueen rakennuskulttuuria. Kaavamuutoksella alueella säilyy laaja rakentamaton puustoinen puistoalue. Puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Kaavamuutos vähentää pinnoitettuja alueita ja lisää siten vettä läpäisevää pintaa. Kaavan luomalla virkistyskäytön toteuttamisella on myönteinen merkitys terveellisyyden ja toimintamahdollisuuksiin ja sosiaalisiin oloihin. Virkistystoimintaa palvelevan pienimuotoisen kioskin tai kesäkahvilan rakentaminen voi tuoda alueelle muutamia uusia työpaikkoja.

Hirsitien alueella kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, muuttaessa entisen päiväkodin tontti kerrostalotontiksi. Rakentaminen liittyy naapurustossa olevaan kerrostalorakentamiseen Tuusulantien varrella. Aiempi päiväkodin saattoliikenne korvautuu kerrostalojen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien kerrostalojen myötä. Kaavassa luo määräyksillään edellytyksiä hulevesien hallinnalle. Päiväkoti tontilla lopetti toimintansa vuonna 2019 ja noin yhden kilometrin päähän kaava-alueelta rakentuva Kirkonkylän kampus luo edellytykset uusille päiväkotipalveluille. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Koppelipellon kaava-alueella ratkaisu tiivistää hieman asumisen taajamarakennetta neljällä uudella erillispientalon rakentamisella. Rakentaminen liittyy alueelle tyypilliseen pientalorakentamiseen sekä nykyisiin liikenteellisiin ja kunnallisiin verkostoihin. Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu tavanomaisella asukasliikenteellä, joka on vähäistä ja tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Alueen ympäristökuva muuttuu uusien pientalojen myötä, luoden uusia ajallisia kerrostumia. Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakennusten soveltamisesta olemassa olevaan ympäristöön. Erillispientalojen myötä katunäkymä muuttuu jonkin verran. Uudisrakentaminen toteutuu nykyiseen rakenteeseen, kunnallisteknisten ja liikenteellisten verkostojen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien tuntumaan, mikä tukee kestävästä kehitystä ja vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä. Päiväkotipalvelut siirtyvät uusiin tiloihin Martta Wendelinin päiväkotitiloihin valmistuessa noin 0,5 km päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita, mikä lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Päiväkodin siirtymisen myötä työpaikat siirtyvät alueelta toisaalle.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto

1. Fjällbon asuinrakennus 4. kunnanosan (Rantatie) korttelia 36012 ja 4207 sekä puistoaluetta. Asemakaavalla muodostuvat korttelin 4210 tontti 1 sekä puistoaluetta.

- Fjällbon osalta lautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

4. Hirsitie 6. kunnanosan (Mattila) Osaa korttelista 2116. Asemakaavalla muodostuu korttelin 5003 tontti 1.

-
- Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa

5. Koppelipelto 1. kunnanosan (Hyrylä) Osaa korttelista 32060. Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8142 tontit 1-4 sekä puistoaluetta.

- Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutosehdotuksesta, kaava nro 3627, asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 15.02.2022, § 18

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, Hannamari Halinen, Katja Elo

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

opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö, kehittämispäällikkö

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 475 päättänyt asettaa Kehitettävät kiinteistöt II, kaava nro 3627, asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunnon. Kaavaehdotus on nähtävillä 12.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00

Kaava-alueiden sijainti

Asemakaavamuutos koskee kolmea erillistä aluetta Hyrylässä: Fjällbonpuiston kiinteistö 858-405-59-0 Krapissa, Hirsitien kiinteistö 858-405-5-107 Mattilassa ja Koppelipellon kiinteistö 858-401-2-244 (Mikkolan päiväkodin tontti) Mikkolassa.

Paijalan vanhan koulun alue ja Harjulan alue on poistettu kaavaehdotuksesta ja valmistellaan jatkossa myöhemmin omina erillisinä kaavahankkeinaan.

Aloite ja maanomistusolot

Asemakaavan muutoksen valmistelu on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

Tuusulan kunta omistaa pääosin kaikki kolme kaavan aluetta.

Kuitenkin Fjällbonpuiston kaava-alueeseen kuuluu vähäisessä

määrin kaakkoiskulmallaan, katuosoitteen Ilmari Kiannon kuja 1c erillispientalojen korttelialueen (AO) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-6-269. Lisäksi

Hirsitien kaava-alueeseen mukaan rajautuu vähäisessä määrin

kiinteistön kaakkoispuolista, katuosoitteen Vesatie 7 asuinkerrostalojen

korttelialueen (AK) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-5-148.

Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on kiinteistöjä, joille ei ole käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä ja tarkastella niiden käyttötarkoituksia.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavassa Tuusulanjärven ja Aleksis Kiven kujan välinen Fjällbonpuisto on kaavaehdotuksessa määrätty puistoksi (VP), pääosan sen alueesta ollessa nyt yleistä korttelialuetta (Y/s). Puistoon on osoitettu rakennusala ka-2 -merkinnällä, johon saa rakentaa puiston käyttöä palvelevia rakennuksen esimerkiksi kahvilan, olemassa oleva leikkipuiston alueen osa (le) sekä jalankulun, polkupyöräilyn ja huoltoajon reitit (pp/h). Lisäksi puistoon on osoitettu rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä sr-32. Puistoa palveleva pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavaratkaisun rakennusoikeus on edellä mainitulla ka-2-rakennusalalla 250 k-m². Fjällbonpuiston alueen rakennusoikeus pienenee 1750 k-m² kaavaehdotuksessa, koska nyt lainvoimaisessa kaavassa alueella on rakennusoikeutta 2000 k-m².

Hirsitien tuntumassa, kerros- ja pientalorakentamisen naapurissa, sairaaloden ja muiden sosiaalistoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y) muutetaan AKS-varaukseksi asuinkerrostaloja varten, johon saa rakentaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja. Tontilla sijainnut Mattilan päiväkotitoiminta on purettu aiemmin. Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 2000 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, joka vastaa 1200 k-m²:n kerrosalaa. Siten alueen kerrosala kasvaa noin 800 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 40 kpl.

Koppelipellon alueella Mikkolan päiväkotitoiminta on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue sijaitsee nykyisellä pientaloalueella. Korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) erillisipientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa, joista ehdotukseen valittiin vaihtoehto, jossa lainvoimaisen kaavan leikkikenttäalue (UL) säilytettiin ja se rajattiin pois kaavaehdotuksesta. Kaavan toteuttaminen edellyttää päiväkotirakennuksen purkamista. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 800 k-m² ja kaavaehdotuksen on 600 k-m². Alueen rakennusoikeus pienenee 200 k-m². Uusia asuntoja muodostuu 4 kpl. AO-korttelialuetta on noin 2 900 m² ja uusia asuntoja 4 kpl, erillisipientaloina toteutettuna.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Fjällbonpuiston viheralue on muutettu VP/s-alueesta VP-alueeksi ja sen kulkureitit on muutettu yleisestä jalankulusta jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajoa varten. Luonnosvaiheessa kaavarajauksessa mukana ollut erillisipientalojen korttelialue (AO) on poistettu kaavaehdotuksesta.

Mattilan entisen päiväkodin tontin käyttötarkoitus on kaavaluonnoksessa ollut asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavaehdotukseen se kuitenkin

muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja (AKS). Samalla rakennusoikeutta on lisätty kaavaluonnoksessa esitettyyn 250 k-m² enemmän.

Koppelipellon asemakaavamuutoksen ehdotuksessa on poistettu leikkikenttäalue (UL) kaava-alueen rajauksesta.

Kaavatalous

Fjällbonpuiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, mutta kaavan toteuttaminen ei aiheuta uusia kustannuksia.

Hirsitien alueen kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Nykyisen kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa. Kunta saa tuloja tontin myynnistä tai vuokraamisesta.

Koppelipellon uusille tonteille tulee johtaa vesijohdot ja viemärit, mistä aiheutuu kustannuksia. Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myynnistä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Fjällbonpuiston osalta kaavamuutoksen alueella olevan asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, sen tilalle voidaan rakentaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevaa rakentamista esimerkiksi kahvilan. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Fjällbon arvokkaaseen rantametsään. Rantavyöhykkeen puusto säilytetään kaavassa luontoarvojen takia. Puisto on aktiivisessa käytössä, joten kaavan alueella sijaitseva pysäköintialue on tarpeen. Kaavaratkaisulla muutetaan asemakaava vastamaan toteutunutta tilannetta, joka on puisto. Siten ympäristökuva säilyy ennallaan. Huvimajan ja leikkimökin suojelu kaavassa, säilyttää niiden kulttuurihistorialliset arvot osana puiston historiaa ja Tuusulan rantatien alueen rakennuskulttuuria. Kaavamuutoksella alueella säilyy laaja rakentamaton puustoinen puistoalue. Puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Kaavamuutos vähentää pinnoitettuja alueita ja lisää siten vettä läpäisevää pintaa. Kaavan luomalla virkistyskäytön toteuttamisella on myönteinen merkitys terveellisyyden ja toimintamahdollisuuksiin ja sosiaaliin oloihin. Virkistystoimintaa palvelevan pienimuotoisen kioskin tai kesäkahvilan rakentaminen voi tuoda alueelle muutamia uusia työpaikkoja.

Hirsitien alueella kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, muutettaessa entisen päiväkodin tontti kerrostalotontiksi. Rakentaminen liittyy naapurustossa olevaan kerrostalorakentamiseen Tuusulantien varrella. Aiempi päiväkodin saattoliikenne korvautuu kerrostalojen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien kerrostalojen myötä. Kaavassa luo määräyksillään edellytyksiä hulevesien hallinnalle. Päiväkotitontilla lopetti toimintansa vuonna 2019 ja noin yhden kilometrin päähän kaava-alueelta rakentuva Kirkonkylän kampus luo edellytykset uusille päiväkotipalveluille. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Koppelipellon kaava-alueella ratkaisu tiivistää hieman asumisen taajamarakennetta neljällä uudella erillispientalon rakentamisella. Rakentaminen liittyy alueelle

tyypilliseen pientalorakentamiseen sekä nykyisiin liikenteellisiin ja kunnallisiin verkostoihin. Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu tavanomaisella asukasliikenteellä, joka on vähäistä ja tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Alueen ympäristökuva muuttuu uusien pientalojen myötä, luoden uusia ajallisia kerrostumia. Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön. Erillispientalojen myötä katunäkymä muuttuu jonkin verran. Uudisrakentaminen toteutuu nykyiseen rakenteeseen, kunnallisteknisten ja liikenteellisten verkostojen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien tuntumaan, mikä tukee kestävästä kehitystä ja vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä. Päiväkotipalvelut siirtyvät uusiin tiloihin Martta Wendelinin päiväkotitoimintayksikön valmistuessa noin 0,5 km päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita, mikä lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Päiväkodin siirtymisen myötä työpaikat siirtyvät alueelta toisaalle.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto

1. Fjällbon asuinrakennus 4. kunnanosan (Rantatie) korttelia 36012 ja 4207 sekä puistoaluetta. Asemakaavalla muodostuvat korttelin 4210 tontti 1 sekä puistoaluetta.

- Fjällbon osalta lautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

4. Hirsitie 6. kunnanosan (Mattila) Osaa korttelista 2116. Asemakaavalla muodostuu korttelin 5003 tontti 1.

- Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa

5. Koppelipelto 1. kunnanosan (Hyrylä) Osaa korttelista 32060. Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8142 tontit 1–4 sekä puistoaluetta.

- Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutosehdotuksesta, kaava nro 3627, asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 27.04.2022, § 37

Valmistelija / lisätiedot:
Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 H_Kehitettävät_kiinteistöt_II_akm_Kaavakartta, KKL 27.4.2022
- 2 H_Kehitettävät_kiinteistöt_II_akm_Selostus, KKL 27.4.2022
- 3 H_Kehitettävät_kiinteistöt_II_akm_Selostuksen_liitekooste, KKL 27.4.2022

Asiaselostus

Kunnanhallitus päätti 21.1.2021 hyväksyä laaditun Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kaavaehdotuksesta saatiin 2 kpl muistutuksia, jotka kohdistuivat

- Kaavan vaikutuksiin kaupunkikuvassa ja kaavan mahdollistaman rakentamisen ympäristöön sopimiseen
- Näkymien muuttumiseen rakentamisen myötä, päiväkotitoiminnan jatkamiseen tontilla
- Kerrosalan määrän suhteeseen tontin pinta-alaan lainvoimaisessa kaavassa ja kaavaehdotuksessa
- Puulämmityksen merkitykseen kaavan mahdollistamassa rakentamisessa
- Tontin ja rakennuksen omistus- ja hallintamuotoihin sekä kiinteistöjen arvoon alueella
- Autopaikkojen määrään kaavassa ja autojen pysäköintiin kaavan perusteella
- Mattilanpuiston kulkureitteihin kaava-alueen ulkopuolella
- Naapurikiinteistön Vesatie 7 ja kaavaehdotuksen väliseen suhteeseen kaavaprosessissa
- Hirsitien alueen kerrosalan lisäykseen luonnosvaiheesta, rakennuksen korkeuden määräämiseen kaavassa, kaavan mahdollistamaan rakentamisen ympäristöön sopimiseen sekä kiinteistön omistus- ja hallintamuotoihin
- Rakennuksen kerrosalan osaksi mahdollistettuun lähipalvelu-, liike-, toimisto-, myymälä-, kahvila- tai ravintolatiloihin sekä niiden edellyttämiin autopaikkoihin
- Liikennemelun vaikutusten arviointiin ja istutuksiin tontilla
- Kaavan määräämään pysäköintiin tontilla, autopaikkojen määriin korttelialueen toimintoihin liittyen sekä katualueiden, ajoneuvoliittymän ja liikennemerkkien suunnitteluun
- Kaavan ilmastovaikutuksiin ja sähköautojen lataamiseen kaava-alueella
- Kaavakartan rakennusalan ja piha-alueiden merkintöihin sekä autopaikkoja jäsentäviin istutuksiin

Kaavaehdotusta koskevat lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Telia
- Ikäihmisten neuvosto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa tai että toinen taho lausuu kaavasta:

- Museovirasto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
- Caruna Oy / Rejlers Finland Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto

Kaavaehdotusta koskevista lausunnoista esitetyt huomautukset kohdistuivat mm.

- Fjällbonpuiston liikkumisesteettömyyden huomioimiseen niiltä osin kuin se kallioalueen ja jyrkän rannan osalta on mahdollista, jotta virkistäytyminen kulkureittien osalta on mahdollista.
- Fjällbonpuiston VP-merkintään, johon vaadittiin lisättäväksi indeksi /s, määräysosanaan; "puisto, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas, ja jossa tehtävät toimenpiteet tulee suhteuttaa puiston historialliseen luonteeseen".
- Fjällbonpuiston mahdollisen uudisrakentamisen laadun ohjaamiseen kulttuuriympäristössä kaavamerkinnällä ja -määräyksellä (ka-2).
- Mahdollisiin johtojen siirto- ja suojauskustannusten kohdistumiseen.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunnon johdosta:

- Fjällbonpuiston alueen käyttötarkoituksen merkintä ja määräys puisto (VP) on muutettu puistoksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas, jossa tehtävät toimenpiteet on suhteutettava puiston historialliseen luonteeseen (VP/s)
- Fjällbonpuiston ka-2 -rakennusalan määräys on muutettu seuraavaksi: Rakennusala, jolle saa sijoittaa puiston käyttöön liittyviä palvelurakennuksia, esimerkiksi kahvilan. Rakennuksen arkkitehtuurin reunaehdot on oltava ehdollisia alueella vastuussa olevan kulttuuriperinnön virallisen asiantuntijatahon hyväksynnälle.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- AKS-korttelialueen (Hirsitie) pysäköinnin mitoitusta koskeva määräys muutettu seuraavaksi: Asuinrakennukset 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto, johtuen saavutettavan joukkoliikenteen tarjonnasta alueella.
- Hirsitien tontin rakennusalan kaakkoista päätyä on siirretty noin 6 metrin etäisyydelle tontin rajasta 45 asteen valokulman toteuttamisen vuoksi.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselistusta on päivitetty muistutuksen (Mu1) johdosta niin, että selostuksen tekstiin ovat lisätyt Hirsitien alueen mitoitusta koskien rakennusoikeuden määrä

suhteessa tontin pinta-alaan eli tonttitehokkuusluku sekä todettu rakennusoikeuden määrän muutos lukuna verraten lainvoimaista kaavaa ja kaavaehdotuksen mukaista lukua.

- Kaavan alueen "Fjällbon asuinrakennus" nimeksi on muutettu "Fjällbonpuisto".

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Petteri Erling, p. 040 314 3673

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutoksen
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- hyväksyä tonttijaon Rantatien kunnanosan nro 4 korttelin 4210 tontille nro 1
- hyväksyä tonttijaon Hyrylän kunnanosan nro 1 korttelin 8142 tonteille nro 1, 2, 3 ja 4
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon Rantatien kunnanosan nro 4 korttelin 4210 tontille nro 1
- hyväksyä tonttijaon Hyrylän kunnanosan nro 1 korttelin 8142 tonteille nro 1, 2, 3 ja 4

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Esittelijä muutti esitystään seuraavaksi:

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutoksen nro 3627 sekä tonttijaon muutoksen korttelille 4210 ja sitovan tonttijaon korttelille 8142.
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 sekä tonttijaon muutoksen korttelille 4210 ja sitovan tonttijaon korttelille 8142.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutoksen nro 3627 sekä tonttijaon muutoksen korttelille 4210 ja sitovan tonttijaon korttelille 8142.

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

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 sekä tonttijaon muutoksen korttelille 4210 ja sitovan tonttijaon korttelille 8142.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kuntakehityslautakunta, § 92,16.09.2020
Kunnanhallitus, § 349,21.09.2020
Kuntakehityslautakunta, § 21,10.03.2021
Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 22,30.03.2021
Ikäihmisten neuvosto, § 22,26.04.2021
Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 51,18.05.2021
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 48,20.05.2021
Kuntakehityslautakunta, § 104,15.12.2021
Kunnanhallitus, § 474,21.12.2021
Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 8,08.02.2022
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 22,10.02.2022
Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 19,15.02.2022
Kuntakehityslautakunta, § 38, 27.04.2022

§ 38

Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636 hyväksyminen

TUUDno-2020-2021

Kuntakehityslautakunta, 16.09.2020, § 92

Valmistelijat / lisätiedot:
Jenni Aalto

Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely

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

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

Hakemus

Maanomistaja hakee asemakaavamuutoksen laatimista kiinteistöilleen 858-401-5-319 osoitteeseen Jussilantie 13. Kiinteistö on pinta-alaltaan 4 500 m².

Kaavan laatimisen tarkoituksena hakija esittää: "Tuusulassa Hyrylässä sijaitsevan kiinteistön ALI-POSTI 858-401-5-319 voimassa olevan kaavan muuttaminen sellaiseen muotoon, että kiinteistölle voidaan rakentaa rivitalorakennuksia liitteenä olevan kaavamuutosehdotuksen mukaisesti."

Kaavoitustilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella. Nykyinen Mikkolan alueen rakennuskaava nro 36, on vuodelta 1975. Kiinteistö on asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueelle (AO). Korttelialueella saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Kiinteistön keskellä olevalle rakennusalueelle on osoitettu 500 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta.

Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavassa kiinteistö sijaitsee alueella, jolle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavan 9.4.2001. Kaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueet, virkistysalueet, suojelualueet, erityisalueet ja vesialueet sekä tieverkko. Osayleiskaava on tieverkon osalta oikeusvaikutukseton. Osayleiskaava koskee niitä alueita, joilla on käyttötarkoituserkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä.

Kunnassa on vireillä yleiskaavan laadinta. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksessa tiiviille pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP).

Hakemuksen kohde sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle.

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

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Kunnanhallitus päättää, että

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 10.03.2021, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasunnittelija

Asiaselostus

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjiään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talourakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä asetetaan nähtäville viitesuunnitelmaluonnos.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

-
- asettaa Jussilantien 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmaluonnoksen julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten.

Asiantuntijana kokouksessa konsultti Maarit Suomenkorpi, Tengbom ja Vilma Karjalainen

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 30.03.2021, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen, Heidi Hagman

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi, heidi.hagman@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori, kehittämisspäällikkö

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsään 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO- tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talusrakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- keskustella lausunnon antamisesta Jussilantie13 osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunto laaditaan käydyn keskustelun pohjalta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa seuraavan lausunnon

Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636, OAS, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Jussilantie 13 kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ei vastusta rivitaloasuntojen rakentamista. Lautakunta esittää, että ainakin osa alueelle tulevasta rivitalorakentamisesta olisi 1-kerroksista ja rakentamisessa otettaisiin koko alueella esteettömyys huomioon. Hyte-lautakunta perustelee esitystään sillä, että yksitasoiset asunnot, joissa myös varasto- ja muut aputilat ovat esteettöminä samassa tasossa, mahdollistavat rivitaloasumisen myös esimerkiksi ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille.

Ikäihmisten neuvosto, 26.04.2021, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsään 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 ikäihmisten neuvoston lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO- tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talouksrakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena. Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636, OAS, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Jussilantie 13 kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Ikäihmisten neuvosto ei vastusta rivitaloasuntojen rakentamista. Neuvosto esittää, että ainakin osa alueelle tulevasta rivitalorakentamisesta olisi 1-kerroksista ja rakentamisessa otettaisiin koko alueella esteettömyys huomioon. Ikäihmisten neuvosto perustelee esitystään sillä, että yksitasoiset asunnot, joissa myös varasto- ja muut aputilat ovat esteettöminä samassa tasossa, mahdollistavat rivitaloasumisen myös esimerkiksi ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille.

Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- hyväksyä asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 18.05.2021, § 51

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Risto Kanerva, Ulla Kinnunen

virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi

kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsään 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntoa. Lausunnon jättämiseen on saatu lisäaikaa 24.5.2021 asti.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO- tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talusrakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä

luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Lautakunta toteaa, että suunnitelmassa tontti on verrattain tiiviisti rakennettu ja tulee varmistaa, että suunnitelma soveltuu vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön.

Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavasta nro 3636 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 20.05.2021, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsä 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa. Lausunnon jättämiseen on saatu lisäaikaa 24.5.2021 asti..

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO- tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talourakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto

Lautakunta toteaa, että suunnitelmassa tontti on verrattain tiiviisti rakennettu ja tulee varmistaa, että suunnitelma soveltuu vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön.

Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavasta nro 3636 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 104

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

Sijainti

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan eteläpuolella Mikkolassa katuosoitteessa Jussilantie 13 sijaitsevaa pientalokiinteistöä 858-401-5-319 sekä osin myös naapuruston kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-korttelialueelle.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kunta omistaa vähäisesti kaavan pientalotonttia katualueen tuntumassa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset rivitalojen rakentamiselle.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaavan ja yleiskaava 2040 ehdotuksen II sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Lainvoimaisen vuoden 1976 asemakaavan omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Se mahdollistaa rivi- ja paritalojen toteuttamisen. Suunnittelualue on noin 0,5 hehtaaria. Kaavaratkaisun pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 1200 k-m². Lisärakennusoikeutta varastoille ja yhteistiloille on 120 k-m². Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 500 k-m², joten tontin kerrosala kasvaa 700 k m². Kaavan viitesuunnitelman perusteella on edellytykset noin 17 uuden asunnon rakentamiselle, joten asukasmäärän lisäyksen voi arvioida olevan noin 24 - 40 henkilöä. Kaava-alueella on sitova tonttijako. Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivuista ja kattomuodosta. Tontti sijaitsee Lahela-nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185807).

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaehdotuksen karttaan ja määräyksiin on tehty luonnosvaiheen jälkeen vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa niin, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, jotka tiivistävät paikallisesti yhdyskuntarakennetta palveluiden ja liikkumisen kannalta hyvässä sijainnissa Tuusulassa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan omakotitalorakennuksen purkamista. Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävä. Alue on jo nykyisellään eri vuosikymmeninä rakennettua ympäristöä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin ympäristössä on muun muassa rivitalorakentamista, jonka tonttitehokkuus vaihtelee $e=0,2 - 0,29$ välillä. Kaavamuutoksessa esitetty tonttitehokkuus on noin $e=0,29$, mikä vastaa rakentamisen tehokkuutta ympäristössä. Alueen kaupunkikuva muuttuu paikallisesti hieman uudisrakentamisen myötä uutena ajallisena kerrostumana ja katunäkymä hieman muuttuu paikallisesti. Pientalorakentamisen ympäristöönsä liittymistä varmistetaan muun muassa kaavamääräyksillä julkisivu- ja kattomateriaaleista sekä kattomuodosta. Liikenne rivitalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen, koska alueella on kunnallistekninen verkosto. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Kaavan aikaisempi käsittely

Kaavahanke pohjaa kunnanhallituksen päätökseen 21.9.2020 § 349 lisätä hanke kaavoitus suunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena.

Kaavoitustyö on kuulutettu vireille 24.3.2021.

Kuntakehityslautakunta päätti 10.3.2021 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmaluonnoksen nähtäville (MRL 30 §) ajalle 25.3. – 28.4.2021 mielipiteiden esittämistä varten.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saapui 6 kpl. Mielipiteet kohdistuivat pääosin esitettyyn rivitalorakentamiseen. Asuinalue tulisi rakentaa väljemmin ja huomioida puusto ja istutukset kadun varressa sekä näköesteenä tontin rajalla. Lisäksi mielipiteissä kehoitettiin huomioimaan alueen sijoittuminen Jussilan ja Mikkolan rakennetulle kulttuurialueelle ja Hyrylän taajaman kulttuurimaisema-alueeseen. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Lausuntoja saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 8 kpl. Lausunnoissa kommentoitiin suunnitelman olevan verrattain tiiviisti rakennettu ja kehoitettiin huomioimaan suunnitelman soveltuvuus vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön. Lisäksi tulisi ottaa huomioon esteettömyys ja asuntojen soveltuvuus myös ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. HSL ei antanut lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntohin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa laaditun Jussilantie 13 asemakaavamuutoksen nro 3636 sekä laaditut vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja viitesuunnitelmaluonnoksesta saatuihin kannanottoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Jussilantie 13 asemakaavamuutoksen nro 3636 ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 474

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

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Jussilantie 13, kaava nro 3636 asemakaavaehdotuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Jussilantie 13, kaava nro 3636 asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling selosti asiaa kokouksessa.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 08.02.2022, § 8

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi, marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Sijainti

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan eteläpuolella Mikkolassa katuosoitteessa Jussilantie 13 sijaitsevaa pientalokiinteistöä 858-401-5-319 sekä osin myös naapuruston kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-korttelialueelle.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kunta omistaa vähäisesti kaavan pientalotonttia katualueen tuntumassa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset rivitalojen rakentamiselle.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaavan ja yleiskaava 2040 ehdotuksen II sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Lainvoimaisen vuoden 1976 asemakaavan omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Se mahdollistaa rivi- ja paritalojen toteuttamisen. Suunnittelualue on noin 0,5 hehtaaria. Kaavaratkaisun pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 1200 k-m². Lisärakennusoikeutta varastoille ja yhteistiloille on 120 k-m². Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 500 k-m², joten tontin kerrosala kasvaa 700 k m². Kaavan

viitesuunnitelman perusteella on edellytykset noin 17 uuden asunnon rakentamiselle, joten asukasmäärän lisäyksen voi arvioida olevan noin 24 - 40 henkilöä. Kaava-alueella on sitova tonttijako. Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivuista ja kattomuodosta. Tontti sijaitsee Lahela-nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185807).

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaehdotuksen karttaan ja määräyksiin on tehty luonnosvaiheen jälkeen vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa niin, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, jotka tiivistävät paikallisesti yhdyskuntarakennetta palveluiden ja liikkumisen kannalta hyvässä sijainnissa Tuusulassa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan omakotitalorakennuksen purkamista. Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävä. Alue on jo nykyisellään eri vuosikymmeninä rakennettua ympäristöä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin ympäristössä on muun muassa rivitalorakentamista, jonka tonttitehokkuus vaihtelee $e=0,2 - 0,29$ välillä. Kaavamuuoksessa esitetty tonttitehokkuus on noin $e=0,29$, mikä vastaa rakentamisen tehokkuutta ympäristössä. Alueen kaupunkikuva muuttuu paikallisesti hieman uudisrakentamisen myötä uutena ajallisena kerrostumana ja katunäkymä hieman muuttuu paikallisesti. Pientalorakentamisen ympäristöönsä liittymistä varmistetaan muun muassa kaavamääräyksillä julkisivu- ja kattomateriaaleista sekä kattomuodosta. Liikenne rivitalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen, koska alueella on kunnallistekninen verkosto. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta on lausunut kaavaluonnoksesta keväällä 2021. Hanketta on edistetty hyte-lautakunnan lausunnon suuntaisesti ja näin ollen lautakunta ei näe tarvetta lausunnonle tässä vaiheessa.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

-
- olla antamatta lausuntoa Jussilantie 13, kaava nro 3636, asemakaavan muutosehdotuksesta.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 10.02.2022, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva, Katja Elo

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

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kehittämispäällikkö

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 474 päättänyt asettaa Jussilantie 13 asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunnon. Kaavaehdotus on nähtävillä 12.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

Sijainti

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan eteläpuolella Mikkolassa katuosoitteessa Jussilantie 13 sijaitsevaa pientalokiinteistöä 858-401-5-319 sekä osin myös naapuruston kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-korttelialueelle.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kunta omistaa vähäisesti kaavan pientalotonttia katualueen tuntumassa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset rivitalojen rakentamiselle.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaavan ja yleiskaava 2040 ehdotuksen II sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Lainvoimaisen vuoden 1976 asemakaavan omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Se mahdollistaa rivi- ja paritalojen toteuttamisen. Suunnittelualue on noin 0,5 hehtaaria. Kaavaratkaisun pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 1200 k-m². Lisärakennusoikeutta varastoille ja yhteistiloille on 120 k-m². Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 500 k-m², joten tontin kerrosala kasvaa 700 k m². Kaavan viitesuunnitelman perusteella on edellytykset noin 17 uuden asunnon rakentamiselle, joten asukasmäärän lisäyksen voi arvioida olevan noin 24 - 40 henkilöä. Kaava-alueella

on sitova tonttijako. Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivuista ja kattomuodosta. Tontti sijaitsee Lahela-nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185807).

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kaavahankkeeseen liittyy maankäytösopimus.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaehdotuksen karttaan ja määräyksiin on tehty luonnosvaiheen jälkeen vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa niin, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, jotka tiivistävät paikallisesti yhdyskuntarakennetta palveluiden ja liikkumisen kannalta hyvässä sijainnissa Tuusulassa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan omakotitalorakennuksen purkamista. Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävä. Alue on jo nykyisellään eri vuosikymmeninä rakennettua ympäristöä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin ympäristössä on muun muassa rivitalorakentamista, jonka tonttitehokkuus vaihtelee $e=0,2 - 0,29$ välillä. Kaavamuutoksessa esitetty tonttitehokkuus on noin $e=0,29$, mikä vastaa rakentamisen tehokkuutta ympäristössä. Alueen kaupunkikuva muuttuu paikallisesti hieman uudisrakentamisen myötä uutena ajallisena kerrostumana ja katunäkymä hieman muuttuu paikallisesti. Pientalorakentamisen ympäristöönsä liittymistä varmistetaan muun muassa kaavamääräyksillä julkisivu- ja kattomateriaaleista sekä kattomuodosta. Liikenne rivitalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen, koska alueella on kunnallistekninen verkosto. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto

Lausunnossaan toukokuussa 2021 sivistyksen lautakunnat totesivat, että suunnitelman tontti on tiiviisti rakennettu ja soveltuvuus vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön tulee varmistaa. Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

Uutena huomionaan sivistyksen lautakunnan toteavat, että suunnitelman soveltuvuus kylärakenteeseen on ratkaistu kaavamääräyksillä. Edelleen tontti tulee tiiviisti rakennettua, ja muutos alueella on suuri.

Perusopetukseen alueelle sijoittuvat oppilaat ohjautuvat tulevaisuudessa joko Lahelan, Rykmentinpuiston tai Riihikallion yhtenäiskouluihin oppilasmääristä riippuen. Kaikkiin näihin kouluihin alueelta on jo olemassa turvalliset kevyen liikenteen reitit.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää

- antaa Jussilantie 13, asemakaavan muutosehdotuksesta, kaava nro 3627, asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 15.02.2022, § 19

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, Hannamari Halinen, Katja Elo

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

opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö, kehittämispäällikkö

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 474 päättänyt asettaa Jussilantie 13 asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunnon. Kaavaehdotus on nähtävillä 12.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

Sijainti

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan eteläpuolella Mikkolassa katuosoitteessa Jussilantie 13 sijaitsevaa pientalokiinteistöä 858-401-5-319 sekä osin myös naapuruston kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-korttelialueelle.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kunta omistaa vähäisesti kaavan pientalotonttia katualueen tuntumassa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset rivitalojen rakentamiselle.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaavan ja yleiskaava 2040 ehdotuksen II sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Lainvoimaisen vuoden 1976 asemakaavan omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Se mahdollistaa rivi- ja paritalojen toteuttamisen. Suunnittelualue on noin 0,5 hehtaaria. Kaavaratkaisun pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 1200 k-m². Lisärakennusoikeutta varastoille ja yhteistiloille on 120 k-m². Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 500 k-m², joten tontin kerrosala kasvaa 700 k m². Kaavan viitesuunnitelman perusteella on edellytykset noin 17 uuden asunnon rakentamiselle, joten asukasmäärän lisäyksen voi arvioida olevan noin 24 - 40 henkilöä. Kaava-alueella on sitova tonttijako. Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivuista ja kattomuodosta. Tontti sijaitsee Lahela-nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185807).

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaehdotuksen karttaan ja määräyksiin on tehty luonnosvaiheen jälkeen vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa niin, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, jotka tiivistävät paikallisesti yhdyskuntarakennetta palveluiden ja liikkumisen kannalta hyvässä sijainnissa Tuusulassa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan omakotitalorakennuksen purkamista. Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävä. Alue on jo nykyisellään eri vuosikymmeninä rakennettua ympäristöä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin ympäristössä on muun muassa rivitalorakentamista, jonka tonttitehokkuus vaihtelee $e=0,2 - 0,29$ välillä. Kaavamutoksessa esitetty tonttitehokkuus on noin $e=0,29$, mikä vastaa rakentamisen tehokkuutta ympäristössä. Alueen kaupunkikuva muuttuu paikallisesti hieman uudisrakentamisen myötä uutena ajallisena kerrostumana ja katunäkymä hieman muuttuu paikallisesti. Pientalorakentamisen ympäristöönsä liittymistä varmistetaan muun muassa kaavamääräyksillä julkisivu- ja kattomateriaaleista sekä kattomuodosta. Liikenne rivitalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen, koska alueella on kunnallistekninen verkosto. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto

Lausunnossaan toukokuussa 2021 sivistyksen lautakunnat totesivat, että suunnitelman tontti on tiiviisti rakennettu ja soveltuvuus vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön tulee varmistaa. Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä

melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

Uutena huomionaan sivistyksen lautakunnat toteavat, että suunnitelman soveltuvuus kylärakenteeseen on ratkaistu kaavamääräyksillä. Edelleen tontti tulee tiiviisti rakennettua, ja muutos alueella on suuri.

Perusopetukseen alueelle sijoittuvat oppilaat ohjautuvat tulevaisuudessa joko Lahelan, Rykmentinpuiston tai Riihikallion yhtenäiskouluihin oppilasmäärästä riippuen. Kaikkiin näihin kouluihin alueelta on jo olemassa turvalliset kevyen liikenteen reitit.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa Jussilantie 13, asemakaavan muutosehdotuksesta, kaava nro 3627, asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 27.04.2022, § 38

Valmistelija / lisätiedot:

Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 H_Jussilantie_13_akm_selostus, KKL 27.4.2022

2 H_Jussilantie_13_akm_kaavakartta, KKL 27.4.2022

3 H_Jussilantie_13_akm_selostuksen_liitekooste, KKL 27.4.2022

Asiaselostus

Kunnanhallitus päätti 21.12.2021 hyväksyä laaditun Jussilantie 13, kaava nro 3636 asemakaavaehdotukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa Jussilantie 13, kaava nro 3636 asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kaavaehdotuksesta saatiin 6 kpl muistutuksia, jotka kohdistuivat

- kaavassa määrätyn rakentamisen määrään ja sen ympäristöön sopivuuteen sekä sen korkeusasemiin,
- mielipiteiden ja muistutusten esittämiseen kaavaprosessista,
- kaavan selvityksiin, kaavalle asetettuihin odotuksiin,
- jokilaakson ja kaava-alueen luontoarvoihin,
- kaava-alueen luoteenpuoleiseen ojaan,
- hulevesien ohjaamiseen, pohjaveden suojeluun,

- rakentamisen perustettavuuteen,
- maaperän huomioimiseen,
- nykyiseen puustoon ja näkymiin alueella,
- ajoneuvoliittymän, autopaikkojen ja autokatoksen sijoitteluun,
- tontinkäytön mahdollisuuksiin,
- liikenteen määriin ja liikenneturvallisuuteen Jussilantiellä,
- katualueiden suunnitteluun kaava-alueen ulkopuolisena asiana,
- kaava-alueen ulkopuolella olevan toteutetun rakentamisen keskinäisiin ominaisuuksiin,
- maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja 54 §:n sisältövaatimusten arviointeihin asemakaavan muutoksen suhteen,
- asemakaavan muutoksen selvityksiin,
- asiakirjoihin, jotka liittyvät perustuslain 6 §:n vaatimukseen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta,
- kaavaselostuksen sivun 11 tietojen oikeellisuuteen koskien kaavoituksen etenemistä,
- kaavaselostuksen vireille tulon ajankohdan määrittelyyn,
- kaavaselostuksen sisällöllisen rakenteen laatimiseen ja ympäristöministeriön asemakaavaselostusoppaaseen,
- kaava-alueen rakentamisen korkeuksiin, pinnantasauksiin ja maastonmuokkaamisiin,
- tontin aitaamiseen pensasaidalla,
- pensasaidan sijaintiin suhteessa ojaan,
- maatäyttöjen, maastonmuokkausten ja pengertämisen tekemiseen,
- tontin ja kaava-alueen luoteisosassa olevan ojan virtaaman estämiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
- Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Caruna Oy:n puolesta Rejlers Finland Oy

Seuraavilla tahoilla ei ollut lausuttavaa:

- Uudenmaan liitto,
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä,
- Museovirasto

Kaavaehdotuksesta saaduissa viranomaisten lausunnoissa esitetyt huomiot kohdistuivat

- mahdollisiin johtojen uusimisen tarpeeseen ja johtojen siirtokustannusten kohdistamiseen,
- rakentamisen ympäristöön sopimiseen sekä siihen, että
- rakennusta ei tarvitse esittää suojeltavaksi asemakaavassa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole ollut tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavakartassa on sitova tonttijako muutettu ohjeelliseksi, kiinteistöjen hallinnan tarkoituksenmukaisuudesta johtuen.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on täydennetty johtokarttaotekuvien osalta, Carunan/Rejlers Oy:n lausunnon johdosta

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

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutoksen
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Jussilantie 13 asemakaavan muutoksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

§ 39

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kaavoituspäällikkö

hankintapäätös:

§ 13 Tuusulan kunnan omistamien luonnonsuojelualueiden hoitosuunnitelmien tilaaminen, 20.04.2022

muu päätös:

§ 10 Tekninen korjaus Häriskiven asemakaava ja asemakaavan muutokseen (kaavanumero 3500), 11.03.2022

Kuntakehitysjohtaja

hankintapäätös:

§ 41 Luontoselvitykset 2020-2024, optiokauden käyttöönotto, 23.03.2022

muu päätös:

§ 24 Kiinteistö Oy Tuusulan Hertta, määräalan osto kiinteistöstä 858-1-8067-1, Hyrylä, 28.02.2022

§ 27 MKTH Investing Oy, perustettavan yhtiön lukuun, yritystontin myynti, Rykmentinpuisto, 04.03.2022

§ 29 Jokelan Nuorisoseura r.y., kiinteistön 858-409-2-75 osto, Jokela, 14.03.2022

§ 32 vuokraoikeuden osittainen siirtäminen ja sopimussakon perimättä jättäminen, 19.03.2022

§ 34 RentO Asunnot Oy, kiinteistön 858-11-2275-1 suunnitteluvaraus, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 21.03.2022

§ 36 Puuhax Oy, perustettavan yhtiön lukuun, yritystontin myynti, 858-404-18-305 (M), Kellokoski, 23.03.2022

§ 40 rakentamattoman kiinteistön takaisinosto ja sopimussakon perimättä jättäminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 23.03.2022

§ 43 Arikoli Oy, maa-alueiden vaihto, 858-401-3-48 (M), Riihikallio, 29.03.2022

§ 45 Avara Dekka Oy, kiinteistöjen 858-15-5713-2 ja 858-15-5713-3

suunnitteluvarausajan jatkaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 04.04.2022

§ 47 kiinteistön 858-401-5-405 osto, Rykmentinpuisto, 04.04.2022

§ 53 Kiinteistö Oy Korvenrannantie 23, määräalan osto kiinteistöstä 858-401-8-11, Sula, 12.04.2022

§ 54 Suostumus rakentamattoman kiinteistön osuuden myyntiin ja sopimussakon perimättä jättäminen, 12.04.2022

§ 55 Rakennuspalvelu Kokko Oy, kiinteistön 858-11-2270-2 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 13.04.2022

§ 56 rakentamattoman omakotitontin 858-11-2262-4 takaisinosto ja sopimussakon perimättä jättäminen, Lahelanpelto II, 13.04.2022

§ 57 maa-alueiden vaihto, 858-407-4-13 (M), Lahela, 14.04.2022

§ 58 Asunto Oy Tuusulan Asemapäällikkö, rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, kiinteistö 858-2-6006-1, 14.04.2022

vuokrauspäätös:

§ 23 Asunto Oy Tuusulan Vadelmaviidanpolku, kiinteistön 858-15-5716-3 vuokraus, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 28.02.2022

§ 26 Asunto Oy Tuusulan Vadelma ja Asunto Oy Tuusulan Mustikka, kiinteistön 858-15-5716-2 vuokraus, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 02.03.2022

§ 33 Brothers & Co. Oy, kiinteistön 858-15-5707-5 osan vuokraus, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 19.03.2022

§ 46 Asunto Oy Tuusulan Lahelanpeikko, kiinteistön 858-11-2275-5 vuokraus, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 14.04.2022

Maankäyttöpäällikkö

muu päätös:

§ 20 viljelysmaan vuokrasopimuksen osittainen irtisanominen kiinteistön 858-405-2-574 alueella, Mattila, 28.02.2022

§ 21 viljelysmaan vuokrasopimuksen osittainen irtisanominen kiinteistöjen 858-402-3-90 ja 858-405-25-0 alueilla, Mattila, 01.03.2022

§ 22 viljelysmaan vuokrasopimuksen osittainen irtisanominen kiinteistön 858-405-3-655 alueella, Mattila, 28.02.2022

§ 24 kiinteistön 858-21-6432-2 vuokraaminen, Peltokaari, Jokela, Pohjois-Tuusula, 04.03.2022

§ 26 kiinteistön 858-1-8089-6 vuokraaminen, Anttilanranta, Etelä-Tuusula, 14.03.2022

§ 27 vuokratun kiinteistön 858-11-2265-4 myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 14.03.2022

§ 28 Brothers & Co. Oy, 858-15-5707-6, 858-15-5707-7 ja 858-15-5707-8, rasitesopimus johtoja varten, Rykmentinpuisto, 17.03.2022

§ 29 LähiTapiola Tontit II Ky, 858-15-9903-2, 858-15-5715-2 ja 858-15-5715-3, rasitesopimus kulkuyhteyttä varten, Rykmentinpuisto, 17.03.2022

§ 30 vuokratun kiinteistön 858-3-7038-3 myynti, Linjapuisto II, Kellokoski, Pohjois-Tuusula, 25.03.2022

§ 31 Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4, maa-alueen vuokraaminen Tuusulan kunnalle, Sula, 25.03.2022

§ 32 Kiinteistö 858-15-5708-3 omistajineen, 858-15-5708-2 ja 858-15-5708-3, rasitesopimus kiinteistö- ja rakennusrasitteista, Rykmentinpuisto, 27.03.2022

§ 33 PHI Oy Performance Health Intention, maa-alueen käyttöluupa, Rykmentinpuisto, 28.03.2022

§ 34 kiinteistön 858-11-2262-5 myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 05.04.2022

§ 35 kiinteistön 858-21-6432-8 myynti, Peltokaari, Jokela, Pohjois-Tuusula, 05.04.2022

§ 37 Yritystontin myynti, 858-409-2-390 (M), Jokela, 08.04.2022

§ 38 Tuusulan seurakunta, 858-405-7-61, ylläpito- ja käyttöoikeussopimus, Kaukjärvenrannan puistoalueen osa, Hyrylä, 20.04.2022

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, § 10, 19.01.2022
Kuntakehityslautakunta, § 17, 09.02.2022
Kuntakehityslautakunta, § 24, 09.03.2022
Kuntakehityslautakunta, § 40, 27.04.2022

§ 40

Ilmoitusasiat

TUUDno-2021-2881

Kuntakehityslautakunta, 19.01.2022, § 10

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista
 - Kaavoituspäällikön julkipanolista
 - Jokelan rautatiealue osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
 - Diplomityön esittely, kohdealue Koillis-Hyrylä / Vili Lustman
 - Osallistava metsäsuunnittelutyö, kohde Tuomalansuo
 - Lisätietoja Tuusulan verkkosivuilta: Etusivu › Asuminen ja ympäristö › Kaavoitus ja maankäyttö › Kaavoitus › Osallistava metsäsuunnittelu / Wermundsen, Kalliokoski
 - MAL-info / Henna Lindström
 - Sähköinen allekirjoitus / Mika Tukiainen
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 9.2.2022 klo 17.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Kuntakehityslautakunta, 09.02.2022, § 17

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Seppäinpuiston OAS
 - Mattila II OAS
 - Rykmentinportin laajennus OAS
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 9.3.2022 klo 17.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Kuntakehityslautakunta, 09.03.2022, § 24

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Johanna Kaunisto esittelee Tuusula Rakentaa -lehteä kokouksessa
- Neitoperho OAS / Päivi Parviainen
- Kaavoituspäällikön julkipanolistalla 11.2.2022
- Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolistalla 10.2.2022
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 30.3.2022 klo 17.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Kuntakehityslautakunta, 27.04.2022, § 40

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Asemakaavan muutos Vetohäränlenkki nro 3655, OAS-luonnos / Timo Mattila
- kaavoituspäällikön julkipanolistalla 17.3.2022 ja 7.4.2022
- yleiskaavasuunnittelijan julkipanolistalla 17.3.2022 ja 7.4.2022

Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 18.5.2022 klo 18.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

§ 41

Muut asiat

Kokouksen alussa otto-oikeuden käytöstä selostus / Harri Lipasti

Muutoksenhakukielto

§26, §27, §28, §29, §30, §31, §32, §34, §35, §36, §37, §38, §39, §40, §41

Muutoksenhakukielto

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

Oikaisuvaatimus

§33

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 oikaisuvaatimuskirjelmä. 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

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.