

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 20.09.2023, klo 17:00 - 18:00

Paikka Tuuskoto, kokoustila Kunnanhallitus

Käsitellyt asiat

§ 85 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 86 Pöytäkirjan tarkastus

§ 87 Maapoliittisen ohjelman päivitys

§ 88 Lumen ajo ja uudet kaavoitetut alueet, aloite

§ 89 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

§ 90 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Jari Anttalainen, 1. varapuheenjohtaja
Antti Heikkilä
Sanna Kervinen
Päivö Kuusisto
Mika Mäki-Kuhna
Leena Saukko
Antti Seppälä
Marianna Simo
Liisa Sorri
Sanna Takala
Mika Timonen
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri
Johanna Seesaro, tarkastuslautakunnan edustaja
Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja
Lauri Tölli (etäyhteys), maankäyttöinsinööri, poistui 17:41

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Mika Mäki-Kuhna

Liisa Sorri

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 25.9.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 85

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 86

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Mika Mäki-Kuhna ja Liisa Sorri.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Mika Mäki-Kuhna ja Liisa Sorri.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 79, 13.09.2023
Kuntakehityslautakunta, § 87, 20.09.2023

§ 87

Maapoliittisen ohjelman päivitys

TUUDno-2023-1770

Kuntakehityslautakunta, 13.09.2023, § 79

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuija Palkki, Lauri Tölli

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

maankäyttöinsinööri, maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Maapoliittinen ohjelma 2023, KKL 13.9.2023

Lähtökohdat maapoliittisen ohjelman päivittämiselle

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

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

Maapolitiikasta yleisesti

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

Päivittämistarpeet ja keskeisimmät muutokset

Maapoliittiseen ohjelmaan päivitetään maapolitiikan tavoitteet vastaamaan Tuusulan kunnan strategian linjauksia.

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Maankäyttösopimusten sopimusperiaatteet

Päivitetyn maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueilla kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä voidaan tehdä maankäyttösopimus niissä tapauksissa, kun alue rajoittuu kunnan omistamaan kaavoitettavaan maa-alueeseen, kyseessä on aiemmin rakennettu hajakennuspaikka tai taaja-asutusalue, tai alue on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeä alue. Yksityisen maanomistajan alueelle kohdistuvan kaavoitushankkeen on oltava kunnalle kokonaistaloudellisesti perusteltua.

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

Maankäyttösopimuskorvauksen määrittämiseksi käytetään hankkeen aloittamisen mukaista kiinteistöjaotusta.

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

Maapoliittisen ohjelman soveltaminen vireillä olevissa sopimuskohteissa

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

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että VALTUUSTO päättää

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

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kokouskäsittely

Käsittelyn aikana puheenjohtaja totesi asian siirtyvän käsiteltäväksi ylimääräiseen kokoukseen

Päätös

Käsittely siirtyy ylimääräiseen kokoukseen.

Kuntakehityslautakunta, 20.09.2023, § 87

Valmistelija / lisätiedot:

Tuija Palkki, Lauri Tölli

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

maankäyttöinsinööri, maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Maapoliittinen ohjelma 2023, KKL 20.9.2023

Lähtökohdat maapoliittisen ohjelman päivittämiselle

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

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

Maapolitiikasta yleisesti

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

Päivittämistarpeet ja keskeisimmät muutokset

Maapoliittiseen ohjelmaan päivitetään maapolitiikan tavoitteet vastaamaan Tuusulan kunnan strategian linjauksia.

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Maankäyttösopimusten sopimusperiaatteet

Päivitetyn maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueilla kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä voidaan tehdä maankäyttösopimus niissä tapauksissa, kun alue rajoittuu kunnan omistamaan kaavoitettavaan maa-alueeseen, kyseessä on aiemmin rakennettu hajakennuspaikka tai taaja-asutusalue, tai alue on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeä alue. Yksityisen maanomistajan alueelle kohdistuvan kaavoitushankkeen on oltava kunnalle kokonaistaloudellisesti perusteltua.

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

Maankäyttösopimuskorvauksen määrittämiseksi käytetään hankkeen aloittamisen mukaista kiinteistöjaotusta.

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

Maapoliittisen ohjelman soveltaminen vireillä olevissa sopimuskohteissa

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

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että VALTUUSTO päättää

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

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kokouskäsitely

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri teki Margita Winqvistin kannattamana seuraavan ehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun siten että:

Esitän, että maapoliittinen ohjelma palautetaan uuteen valmisteluun niin, että pitäydytään nyt voimassa olevan maapoliittisen ohjelman linjauksessa yksityisten maiden kaavoittamisessa. Sen mukaan "Kunnan tavoite on keskittää uusien työpaikka- ja asuntoalueiden ensimmäisen kaavan laatiminen ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle." Työpaikka-alueiden osalta voidaan edetä myös tekemällä maankäyttösopimuksia." "Rakentamattomilla ensimmäisen asemakaavan alueilla asemakaavoitusta ei käynnistetä ennen kuin kaavoitettavat alueet on hankittu pääosin kunnan omistukseen." "Ensimmäisen asemakaavan alueilla kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä voidaan kuitenkin tehdä maankäyttösopimus niissä tapauksissa, kun

- Kyseessä on kunnan omistamaan maahan rajoittuva, jo rakennettu hajakennuspaikka
- Kyseessä on aiemmin rakennettu taaja-asutusalue
- Kyseessä on kunnan omistamaan maahan rajoittuva yhdyskuntarakentamisen kannalta perusteltu, pienehkö alue"

Muillakin osin ohjelma päivitetään vastaamaan tätä linjausta.

Pormestariohjelmassa on sovittu: "Selvitämme mahdollisuutta laajentaa maankäyttösopimusten käyttömahdollisuuksia maapoliittisessa ohjelmassa ja jaamme syntyvän rakennusoikeuden kannustavammin kunnan ja maanomistajien kesken".

Maankäytössä huhtikuussa 2023 tehtyjen laskelmien perusteella asuinalueiden ensimmäisen kaavan kaavatalous on kunnan kannalta jopa negatiivinen. Päätöksenteon tueksi olisi tarpeen tehdä laskelmat, miten kunnan ja maanomistajan hyötyyn vaikuttaisi maankäyttösopimuskorvauksen nostaminen max. 70 %:iin, jotta kunnallistekniikan kustannukset saadaan katettua.

Kuntakehityslautakunnan kokouksessa 13.9.2023 käsitelyssä olleessa kaavoitussuunnitelmassa 2024-2027 todetaan, että Tuusulassa on laskennallisesti asumisen kaavavarantoa yli 8 vuodeksi. Kun todennäköistä on, että tonttimyynti hidastuu joksikin aikaa, vielä ei ole tarvetta yksityisten omistamien maiden ensimmäisen kaavan kaavoitukseen.

Siksi esitän asian palauttamista valmisteluun niin, että tässä asiassa säilytetään nykyisen maapoliittisen ohjelman linjaus yksityisten omistamien maa-alueiden kaavoittamisesta. Tämä on perusteltua myös kunnan talouden kannalta.

Koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Liisa Sorrin palautusehdotusta kannattavat EI.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Heikkilä, Antti Seppälä, Marianna Simo, Mika Timonen, Sanna Takala, Sanna Kervinen ja Arto Lindberg.

Liisa Sorrin palautusehdotusta kannattivat Liisa Sorri ja Margita Winqvist.

Tyhjää äänestivät Päivö Kuusisto ja Jari Anttalainen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 9–2 jatkaa asian käsittelyä kokouksessa. Tyhjiä ääniä oli 2.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 2.1, poistetaan neljännessä lauseesta: **”muut virkistysalueet, lähiliikuntapaikat ja muu ympäristörakentaminen”**, nämä eivät kuulu kunnallistekniikan investointeihin.

Sopimuskorvauksilla ei ole mahdollista kattaa kaikkea kunnan kehittymistä ja erityisen haasteelliseksi tämä muodostuu pohjois-Tuusulassa.

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

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Antti Heikkilä, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8–5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 3.6, lisätään: **Mikäli kunta muuttaa puiston tai muun yleisen alueen asemakaavaa kymmenen vuoden aikana kaavan lainvoimaisuudesta, maksetaan lisäkorvaus ko. alueen luovuttaneelle maanomistajalle siltä osin kuin syntyy arvonnousua.**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Antti Heikkilä, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8–5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 4.2, viimeinen kappale muutetaan: **kaavaluonnos on asetettu nähtäville** (on selkeästi yksi ajankohta).

“Maankäytösopimuksen sopimuskorvauksen määrittämisessä käytetään kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen mukaista kiinteistöjaotusta.”

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

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Antti Heikkilä, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8–5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 4.2, lisätään: **Mikäli asemakaavan laatii konsultti, jonka kunta on hyväksynyt, ja maanomistaja vastaa kaavoituskustannuksista, niin nämä kustannukset huomioidaan maankäytösopimusmaksussa.**

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

mukaan esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattavat EI.

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Antti Heikkilä, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8–5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 4.3.1, ensimmäinen pampula, poistetaan sana "kaavoitettavaan" ja lisätään sana "tai" loppuun. Tämä muutos vähentää kappaleen monitulkintaisuutta.

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

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Antti Heikkilä, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8–5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Sama muutos kahteen kohtaan:

- kohta 4.3.1, viimeinen kappale, poistetaan: "**sama korvausprosentti koko kaava-alueelle**", koko kaava-alueen sama sopimuskorvauksen prosenttiosuus ei ole oikeudenmukainen (toisen maapohja kalliota, toisen savea, kunnallistekniikan kustannukset eri, samanlainen tapaus myös osittain kunnallistekniikan piirissä oleva alue).
- kohta 4.4., toisen kappaleen neljäs lause poistetaan: "**sama korvausprosentti koko kaava-alueelle**", koko kaava-alueen sama sopimuskorvauksen prosenttiosuus ei ole oikeudenmukainen (toisen maapohja kalliota, toisen savea, kunnallistekniikan kustannukset eri, samanlainen tapaus myös osittain kunnallistekniikan piirissä oleva alue).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

MRL § 91 a sanoo "Edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämässä on maanomistaja kohdeltava yhdenvertaisesti.". Kustannukset tulee arvioida jokaisen kiinteistön osalta ja jokainen maanomistaja vastaa kustannuksista joita hänen kiinteistön osalle tulee. Jos kiinteistöt ovat kovin erilaisia rakennettavuudeltaan, kohdellaan maanomistajia eriarvoisesti jos heille määrätään sama prosentti.

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

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Antti Heikkilä, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8-5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 4.3.1 uuden kaavan osalta sopimuskynnys on 250 m² rakennusoikeutta, kaavamuutoksen osalta 500 m² rakennusoikeutta olemassa olevien rakennusten lisäksi.

Lain mukaan kehittämiskorvausta peritään vain yli 500 m² osalta ja tätä määrää on yleisesti tulkittu myös maankäyttösopimusten osalta eri kunnissa. Sopimuksen porkkana pitäisi olla parempi kuin ei-sopimuksen, mutta ei missään nimessä vähempi, koska muuten se kannustaa olemaan sopimatta.

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

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Heikkilä, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 7-6 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kappale 4.3.2 ensimmäiseen kappaleeseen lisätään: **Mikäli kunnalle ei synny yhdyskuntarakentamisesta merkittäviä kustannuksia niin sopimuskorvaus on 35 %** (ei vain täydennysrakentamiskohteet).

Ei tule erikseen määritellä asukkaiden omistamia taloyhtiöitä tai muitakaan omistusmuotoja. Se asettaisi kuntalaiset eriarvoiseen asemaan.

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

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Heikkilä, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 7–6 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 4.4, muutetaan toisen kappaleen prosentit: **"35–70 %"**, samat periaatteet, kun asuinalueilla, huomioidaan kohtien 4.3.1

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

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Heikkilä, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 7–6 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 4.5.1, viimeinen kappale, muutetaan: "Merkittävät rahana maksettavat sopimuskorvaukset tai kauppahinnat on mahdollista jaksottaa maksueriin, **esimerkiksi kunnallistekniikan rakentamisaikatauluun.**"

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

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Antti Heikkilä, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8-5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 4.5.7, ensimmäiseen kappaleeseen lisätään: **kaikkien rakennuksien purkukustannukset huomioidaan arvonnousua alentavana tekijänä**, toiseen kappaleeseen lisätään: **voidaan vähentää puhdistamiskulut tapauskohtaisesti huomioiden vallitseva lainsäädäntö**

Jos maan pilannutta oikeushenkilöä (esim konkurssi) ei ole enää olemassa, ei ole mahdollista veloittaa puhdistuskustannuksia alkuperäiseltä maan pilaajalta. Tällöin maan arvo voi olla negatiivinen nykyiselle maanomistajalle ja maankäytösopimusta ei saada syntymään. Tämä tilanne aiheuttaa turhia aukkoja yhdyskuntarakenteeseen. Kirjauksessa tulee olla väljyyttä poikkeustilanteita varten. Jätehuoltolain aikana pilaantuneille maille löytyy pääsääntöisesti maksaja, mutta sitä aikaisemmin todennäköisesti ei löydy. Purkukustannusten jatkuvasti kiristynvä regulaatio nostaa kustannuksia ja siksi kaikki rakennukset tulee ottaa huomioon.

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

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Antti Heikkilä, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Mika Timonen, Sanna Kervinen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8–5 hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Mika Mäki-Kuhna teki Sanna Kervisen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Muutosesitys maapoliittiseen ohjelmaan. Kohta 4.5.8, uusi kohta: **uusien tonttien arvot kiinteistöverotuksessa ei nouse täyteen arvoon ennen kuin kunnallistekniikka on valmistunut** (kunta ilmoittaa tonttihintakartat verottajalle)

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

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotusta kannattivat Päivö Kuusisto, Antti Heikkilä, Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Arto Lindberg.

Mika Mäki-Kuhnan muutosehdotusta kannattivat Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Sanna Kervinen.

Jäsen Mika Timonen äänesti tyhjä.

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 8–4 hyväksyä esittelijän ehdotuksen. Tyhjiä ääniä 1.

Puheenjohtajan jatkaessa keskustelua asiasta Antti Heikkilä teki seuraavan lisäsehdotuksen:

Lisäys maapoliittisen ohjelman kohdan 2 viimeisen kappaleen loppuun ennen kohtaa 2.1.: "Tunnistamme myös asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle sijoittuvan rakentamisen merkityksen kunnan elinvoimalle ja mahdollistamme myös rakentamisen taajamien ulkopuolelle."

Kuntakehityslautakunta hyväksyi lisäyksen maapoliittiseen ohjelmaan yksimielisesti.

Kokoustauko asian käsittelyn jälkeen klo 17:36 - 17:44.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- edellä mainituin muutoksin ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä maapoliittisen ohjelman
- että uusi maapoliittinen ohjelma tulee voimaan heti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- että niissä keskeneräisissä kaavoitushankkeissa, joissa on jo tehty käynnistämissopimus ja jotka ovat viimeisen viiden vuoden aikana lisätty kaavoitussuunnitelmaan, käytetään maanomistajalle suotuisampaa laskentamallia uudesta tai vanhasta maapoliittisesta ohjelmasta maankäyttösopimuskorvauksia määriteltäessä.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Jäsenet Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asiassa eriävän mielipiteen.

Eriävä mielipide

Kuntakehityslautakunta 20.9.2023

§ 87 Maapoliittisen ohjelman päivitys

ERIÄVÄ MIELIPIDE

Esitimme maapoliittisen ohjelman palauttamista uuteen valmisteluun niin, että olisi pidetty ennallaan nyt voimassa olevan maapoliittisen ohjelman linjaus yksityisten maiden kaavoittamisesta. Sen mukaan kunnan tavoite on kaavoittaa asuntoalueita ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle. Maankäyttösopimuksia uudelle alueelle on voitu tehdä, jos kyseessä on kunnan omistamaan maahan rajoittuva, jo rakennettu hajakennuspaikka, kyseessä on aiemmin rakennettu taaja-asutusalue tai kyseessä on kunnan omistamaan maahan rajoittuva yhdyskuntarakentamisen kannalta perusteltu, pienehkö alue. Työpaikka-alueita on ollut mahdollista kaavoittaa myös kaavoitussopimuksilla.

Nykyinenkin ohjelma on siis jo mahdollistanut yksityisten maanomistajien maan kaavoittamisen. Vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa oli 24 hanketta Etelä-Tuusulaan, joista 14 kaavassa mukana oli myös yksityisten omistamaa maata eli niiden kaavoittaminen edellytti maankäyttösopimuksia. Näistä 12 oli asuinalueiden kaavoja, joista noin puolella oli mukana yksityistä maata.

Nyt kuntakehityslautakunnasta kunnanhallitukseen ja kunnanvaltuustoon käsittelyyn menevässä maapoliittisessä ohjelmassa mahdollistetaan myös ns. ensimmäisen asemakaavan alueiden kaavoittaminen yksityisten maille. Mitään kaavoitettavan alueen kokorajoituksia ei ole. Toki valtuustolla on mahdollisuus päättää vuosittain mitkä alueet otetaan tulevan vuoden kaavoitussuunnitelmaan.

Kunnan omistaman maan kaavoittaminen on kunnan talouden kannalta kannattavampaa kuin maankäyttösopimusten tekeminen uusille asuinalueille. Tuusulassa on nyt käsittelyssä olevan kaavoitussuunnitelman 2024-2027 mukaan laskennallisesti asumisen kaavavarantoa yli 8 vuodeksi. Kun todennäköistä on, että tonttimyynti hidastuu joksikin aikaa, vielä ei olisi tarvetta yksityisten omistamien maiden ensimmäisen kaavan kaavoitukseen.

Pormestariohjelmaan on kirjattu, että selvitetään mahdollisuutta laajentaa maankäyttösopimusten käyttömahdollisuuksia maapoliittisessä ohjelmassa ja jakaa syntyvä rakennusoikeus kannustavammin kunnan ja maanomistajien kesken. Keväällä tehdyt esimerkkilaskelmat osoittivat, että maankäyttösopimusten laajentaminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

koskemaan ensimmäisen asemakaavan alueita ei useinkaan ole kannattavaa kuntatalouden näkökulmasta. Uusia laskelmia ei ole lautakunnalle tuotu siitä, mikä vaikutus on maankäytösopimusten korvausprosentin nostamisella 70 %:iin maan arvonnoususta, jotta alueen yhdyskuntarakentamisen kustannukset saadaan kustannettua.

Liisa Sorri

Margita Winqvist

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valtuusto, § 31,07.03.2022

Kuntakehityslautakunta, § 81,13.09.2023

Kuntakehityslautakunta, § 88, 20.09.2023

§ 88

Lumen ajo ja uudet kaavoitetut alueet, aloite

TUUDno-2022-496

Valtuusto, 07.03.2022, § 31

Liitteet

1 Aloitteen 7.3.2022 liite, valt 7.3.2022

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

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

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

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

Päätös

Aloite lähetettiin kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

Kuntakehityslautakunta, 13.09.2023, § 81

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Toivanen

taina.toivanen@tuusula.fi

suunnitteluinsinööri

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

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

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

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

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

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

VALTUUSTO päättää

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

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kokouskäsitely

Käsittelyn aikana puheenjohtaja totesi asian siirtyvän käsiteltäväksi ylimääräiseen kokoukseen.

Päätös

Käsittely siirtyy ylimääräiseen kokoukseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, 20.09.2023, § 88

Valmistelija / lisätiedot:

Taina Toivanen

taina.toivanen@tuusula.fi

suunnitteluinsinööri

Uusia alueita, kuten Lahela III tai Koillis-Hyrylän aluetta, suunnitellessa laaditaan alueelle yleissuunnitelma tai osayleiskaava, jossa tutkitaan kyseisen alueen maankäyttöä ja laaditaan katualueiden osalta mm. katualueiden yleissuunnitelmat. Katualueiden yleissuunnitelmissa ratkaistaan liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn, kunnallistekniikan, liikennemerkkien ja valaistuksen vaatimat tilavaraukset sekä tilavaraukset istutuksille, hulevesille ja lumitilalle. Tilavaraukset esitetään katupoikkileikkauksissa. Tämä työ laaditaan kaavoituksen, kunnallistekniikan ja Tuusulan Veden kanssa yhteistyössä, eri näkökulmien tavoitteita yhteensovittaen. Alueiden suunnittelu ei ole yksinomaan tekniikan ja huollon suunnittelua, vaan myös asumisviihtyisyys tulee huomioida. Tasapainon hakeminen riittävän väljän, mutta tarpeeksi tiukan katualueen suhteen onnistuu vain tarkalla katujen suunnittelulla.

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

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

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

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

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

VALTUUSTO päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

aloitteen jättäjät, Taina Toivanen, Anne Olkkola, yhdyskuntatekniikka

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 89

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

hankintapäätös:

§ 77 Puistokylän asemakaavatyön hankinta, lisätyö 2, 12.09.2023

Maankäyttöpäällikkö

muu päätös:

§ 58 Kruunuasunnot Oy, maa-alueen vuokraus kunnalle määräalasta 858-402-1-7-M602, Rykmentinpuisto, 13.09.2023

Projektipäällikkö

hankintapäätös:

§ 2 Kunnallisteknisen yleissuunnitelman laatiminen Puistokylän alueelle, lisätyö, hankinta, 12.09.2023

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 90

Muut asiat

Lautakunta keskusteli

- aurinkovoimalapuistojen luvituksesta
- Pellavamäentien kunnallistekniikan rakentamisesta
- rakennusteollisuuden tilanteen mahdollisista vaikutuksista käynnissäoleviin rakennushankkeisiin kunnan alueella.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§85, §86, §87, §88, §89, §90

Muutoksenhakukielto

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