

## **Olellaiset tapahtumat huhti - kesäkuu 2022**

### **Kaavoitus**

Kaavoitus on valmistellut välillä 1.4.-30.6. lautakunnan käsiteltäväksi seitsemän kaavatyötä, joista nähtäville on kuulutettu yksi asemakaavan muutosehdotus ja yksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Hyväksymiskäsittelyssä on ollut kolme asemakaavamuutosta. Lisäksi lautakunta on laittanut nähtäville Tuusulan osallistavan metsäsuunnittelun käsikirjan sekä Tuomalansuon hoito- ja käyttösuunnitelman sekä käsitellyt uusien luonnonsuojelualueiden perustamista. Valtuusto on hyväksynyt Kivikiilan, Kehitettävät kiinteistöt II ja Jussilantie 13 asemakaavamuutokset. Sulan työpaikka-alue III, asemakaava ja -muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi 6.4.2022. Asukastilaisuuksia on pidetty nähtävillä olleisiin kaava- ja yleissuunnitelmiin liittyen kaksi kappaletta.

Huhtikuusta alkaen kaavoitus on tehnyt suunnittelutarveratkaisujen ja kaavapoikkeamisten päätökset Lupapiste-palvelussa, mikä sujuvoittaa ja selkeyttää näitä prosesseja. Kaavoitus on tehnyt ja tekee tiivistä yhteistyötä tälläkin saralla rakennusvalvonnan kanssa. Välillä 1.1.-30.6. kaavoitus on valmistellut ja antanut päätöksen 21 asemakaavapoikkeamiseen ja 35 suunnittelutarveratkaisuun.

Eläköityneen kaavasuunnittelijan seuraaja aloitti huhtikuun alussa. Irtisanoutuneen suunnitteluinsinöörin tilalle rekrytoitu seuraaja aloittaa syyskuussa. Helmikuussa irtisanoutuneen kaavoitusavustajan rekrytointi on kesken tehtävänkuvan tarkistamisen johdosta. Tehtävänkuvaa tarkistetaan siten, että siinä on otettu huomioon valtakunnallisen rakennetun ympäristön tietojärjestelmän kaavoitukselle tuomat vaatimukset.

### **Maankäyttö ja paikkatieto**

Lahelanpelto II alueelta oli alkuvuonna haussa 28 omakotitonttia ja tonttihakemuksia saapui 89 kpl, joista ostohakemuksia oli 50 kpl ja vuokrahakemuksia 39 kpl. Pohjois-Tuusulan asemakaava-alueet ovat olleet myös vetovoimaisia. Omakotitonttien kysyntä on edelleen hyvällä tasolla ja vuokraus on suosittua.

Alkuvuoden aikana omakotitontteja on luovutettu yhteensä 41 kpl. Tuottajamuotoisia tontteja luovutettiin Puustellinmetsän alueelta 4 kpl, Suutarintien alueelta 3 kpl ja Lahelanpelto II alueelta 1 kpl. Asuintonttien lisäksi on luovutettu 3 yritystonttia ja 1 yritystontin osa. Maanmyyntituloja on seurantakaudella kertynyt 6,9 M€.

Alkuvuoden aikana on allekirjoitettu ja hyväksytty kaksi maankäyttösopimusta Kivikiilan alueella ja yksi Jussilantie 13 asemakaavan muutosalueella. Yksi asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty ja allekirjoitettu Upokaskujalla, Kelatien työpaikka-alueella. Lisäksi on allekirjoitettu yksi maankäyttösopimukseen liittyvä lopullinen luovutuskirja Sula II alueelta ja 4 kpl Sula III alueelta.

Seurantakaudella kunnan omistukseen on siirtynyt maata noin 5,7 ha, johon on käytetty maanhankintarahaa yht. 0,4 M€.

Paikkatiedon kokonaisjärjestelmän uusimiseen tähtäävä selvitystyö aloitettiin. Vertailua tehdään kahden ohjelmistotoimittajan tuotteiden välillä. Lisäksi on aloitettu parantamaan rekistereiden tietosisältöjä uuteen järjestelmään siirtymisen helpottamiseksi.

Paikkatieto-ohjelman laatiminen aloitettiin ja on selvitelty tarkempaa aikataulua sekä suunniteltu ohjelaselvityksen toteuttamistapaa. Paikkatiedon datainfrastruktuurin selvitystyö saatiin valmiiksi ja sen toteuttamista varten tehtävien hankintojen suunnittelu aloitettiin.

Luovutetut asuntotontit 1.1. - 30.6.2022				yht.
tontit	vuokrattu	vuokratontin omaksi lunastus	myyty	
Anttilanranta (AO)	3		2	5
Linjapuisto II (AO)			2	2
Peltokaari (AO)	2		3	5
Lahelanpelto II (AO)+(A 1 kpl)	1	2	26	29
Puustellinmetsä (A)+(AO 1 kpl)	3	1	1	5
Suutarintie (AK)			3	3
<b>yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>37</b>	<b>49</b>

### **Elinvoima, asuminen ja kehittäminen**

Elinkeinopalveluissa on koronan jälkeen kasvatettu yritystapaamisten määrää sekä järjestetty yritystilaisuuksia. Elinkeinoelämän ja kunnan välisen Ilmastokumppanuuden suunnittelu on käynnistetty.

Asuntopoliittisen ohjelman luonnos on valmistunut. Ohjelmaan on pyydetty lautakuntien ja neuvostojen lausuntoja. Asuntojen välivuokraustoiminta päättynyt kesäkuussa.

Ympäristöministeriö myönsi Tuusulan kunnalle uuden hankerahoituksen Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmasta. Hankkeessa kehitetään konseptia ikäystävälliseen yhteisökortteliin (nk. HYPÄ-kortteli)

Tuusulalaisten ikääntyneiden asumisesta on valmistunut selvitys. Järjestettiin selvityksestä työpaja sekä ikääntyneille suunnattu yhteisöllisen asumisen ilta huhtikuussa.

Pohjois-Tuusulan kehittämisessä oli isojen hankkeiden toimijoiden tapaamisia sekä tapahtumien koontia ja organisointia sekä myös Jokelan aseman taiteilijoiden yhteistyön käynnistäminen. Suunniteltu ja toteutettu Pohjois-Tuusulan markkinointitoimenpiteitä sekä kärkihankkeiden/kohteiden edistämistä.

### **Projektitoimisto**

Toimialueen projektikäsikirjan laatiminen on saatu maaliin ja on nyt käytettävissä Teams-ympäristössä kotisivun muodossa. Projektinjohdon malliasiakirjat on tehty ensimmäisiksi versioiksi, valmiina ensimmäiseen projektiin jalkauttamista. Projektimalli otetaan käyttöön elokuun aikana, johon liittyvät

eettiset toimintaohjeet kehitetään vasta toisella vuosipuoliskolla. Harjoittelijavoimin on tehty ilmastotyön johtamismallin jalkauttamista sekä suunniteltu ja valmisteltu kilpailutukseen Veteraanipuisto. Lisäksi on johdettu palveluverkko-ohjelman kahta koulu- ja yhtä päiväkotiprojektia.

Focus-alueen yleissuunnittelu käynnistyi alkuvuodesta. Yleissuunnitelmasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta liiteaineistoinen. Yleissuunnitelman luonnosaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 26.5.–30.6.2022 väliseksi ajaksi. Lisäksi nähtävillä oloaikana suunnitelmista pidettiin asukastilaisuus Ruotsinkylän koululla. Yleissuunnittelu jatkuu syksyllä. Yleissuunnittelun yhteydessä on löydetty reittejä voimalinjojen uudelleen sijoittamiseksi. Sähkönsiirtoyhtiöiden kanssa on neuvoteltu suunnittelusopimuksen laatimisesta yksityiskohtaisemman suunnittelun käynnistämiseksi. Alueen asemakaavasuunnittelua ei ole tehty puolivuotiskaudella, mutta Sammonmäki III asemakaavamuutos tuli voimaan helmikuussa. Kunnan omistamien kiviainesten ottamiseksi on laadittu maa-ainesten ottosuunnitelma lupahakemusaineistoinen, joka on toimitettu Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen toukokuussa. Kunta on neuvotellut aktiivisesti alueen maanomistajien ja erityisten oikeuksien omistajien kanssa. Lunastustoimituksen aloituskokous pidettiin toukokuun alussa.

Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen kehittämävaihe on lähestymässä päätösvaihetta. Korttelin ja lähialueen infran suunnitelmat alkavat olla päätöksentekokunnossa. Vuokrasopimuksia palvelukeskuksen tiloista ja kiinteistökaupan esisopimusta on valmisteltu. Kunnan tilojen suunnittelu on edennyt tässä vaiheessa työntekijöitä osallistaen ja luottamuselimille suunnitelmia esitellen. Kaikille avoin nimikilpailu järjestettiin ja sen tulos on hautumassa kiinteistön rahoittajalla.

Avain yhtiöt oy:n asuinkerrostalojen toteuttaminen on käynnistynyt. Tilapäisen pysäköintialueen suunnitelmat on valmistuneet ja niistä kustannusarvio saatu. Kahden toistaiseksi kunnan omistuksessa olevan asuinkerrostalotontin markkinointia jatkettiin. Laaja markkinointikampanja tuotti muutamia yhteydenottoja tahoilta, joilla on aikomus kehittää vapaarahoitteisten omistusasuntojen hankkeita. Näiden tahojen kanssa on jatkettu neuvotteluja ja luovutettu lisätietoja tonteista ja suunnittelutilanteesta. Suutarintien Viimeisistä myymättömistä tonteista (2 kpl) on saatu ehdollinen ostotarjous pyydettyyn hintaan. Ostotarjouksen ehdoista pitää neuvotella tarkemmin.

Rykmentinpuiston asemakaavoittaminen on edennyt Puistokylän osalta. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2021 ja alueella järjestettiin myös kaavakävely. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin useita kymmeniä mielipiteitä ja lausuntoja. Alueelle laadittiin kolme luonnosvaihtoehtoa, joissa pyrittiin huomioimaan mielipiteissä ja lausunnoissa esitettyjä asioita, mahdollistaen kuitenkin merkittävä rakentaminen osayleiskaavan hengessä. Kuntakehityslautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 27.4.2022 ja päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että ennen luonnosvaihtoehtojen asettamista julkisesti nähtäville laaditaan kolme vaihtoehtoa, joista kaikki perustuvat vaihtoehto 2: en. Nämä kolme vaihtoehtoa tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi elokuun 2022 kokoukseen. Hökilän asemakaavasta on käyty neuvotteluita maanomistajien kanssa, mutta resurssipulasta ja linja-autoaseman suunnittelutilanteesta johtuen kaavoitus ei ole edennyt. Olympiakylän asemakaavatyö jatkuu Puistokylän kaavan jälkeen. Tuusulan itäväylän itäpuolelle sijoittuvalla alueella on aloitettu yritysalueen laajentamiseen tähtäävä asemakaavatyö. Asemakaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kesällä 2022. Alueen toteuttaminen edellyttää katuyhteyden rakentamista Tuusulan itäväylälle ja kunnallistekniikan rakentamista. Hyvinvointikeskuksen suunnittelu on edennyt kevään aikana tilaohjelman laatimisella. Tonttien luovutus ja uusien kohteita rakentamien alueella on jatkunut vilkkaana. Taiteen

ohjausryhmän toiminta on ollut aikaisempaan tapaan säännöllistä ja uusia teoksia on parhaillaan suunnittelussa ja uusin työ julkistettiin kesäkuussa 2022.

## **Rakennusvalvonta**

Rakentamisen kiivas tahti jatkuin tarkastelujaksolla. Ensimmäisen puolen vuoden aikana lupia ja ilmoituksia käsiteltiin 272 kappaletta. Tämä on ollut mahdollista tilapäisen rakennustarkastajan työpanoksen johdosta. Johtava rakennustarkastaja on pystynyt työajastaan käyttämään vain osan lupavalmisteluun ja toinen lupavalmistelijana toimiva rakennustarkastaja on ollut perhevapailla pariin otteeseen kevään aikana. Uuteen rakennustarkastajan virkaan ei olla saatu rekrytoitua henkilöä kolmesta hakukierroksesta huolimatta. Toimintatuotoissa rakennusvalvonta on vahvasti talousarviobudjettia edellä. Lupamaksuja on kertynyt kuluvana vuonna kuukaudessa keskimäärin 80 teur, joten talousarvion tavoite on tällä vauhdilla saavutettu todennäköisesti alkusyksyllä. Vaikuttaa siis siltä, että lupamaksuja kertyy vuonna 2022 reilusti yli arvioidun.

Ensimmäisen puolen vuoden aikana valmistui 118 rakennusta. Asuntoja valmistui 240 kappaletta, mikä on 60 % viime vuoden hurjaan määrään nähden. Pientaloasuntoja valmistuneista oli 67 kappaletta. Rakentamisaikainen valvonta eli katselmusten suorittaminen oli viime vuoteen nähden hiukan vilkkaampaa ja aloitettua kerrosalaa oli tuplaten edellisvuoden ensimmäisen puolikkaaseen nähden. Valmistunutta kerrosalaa oli puolet viime vuoden hurjista luvuista. Huhti-kesäkuussa valmistuneista rakennuksista mainittakoon T2H:n ensimmäinen kerrostalohanke isossa korttelissa Puustellinmetsässä ja Tykkätien Masterkotien ensimmäinen kerrostalo kolmen talon rykelmästä. Rakenteilla on, ja tarkasteluajankohtana myös valmistunut, useampia pienempiä ja isompia teollisuus- ja logistiikkarakennuksia. Muun muassa Hetznerin palvelinkeskus on valmistunut nyt kokonaisuudessaan, kun viimeinen osa otettiin käyttöön tarkasteluajanjaksolla.

Lupapistekauppaan liittyvä prosessi aineistotilausten sekä olevan paperisen arkiston digitoimisesta on kehittynyt ja tehostunut. Tämän ovat mahdollistaneet määräaikainen digitoija ja työllistetty. Puolen vuoden aikana on lupapistekaupasta ladattu reilut 1100 dokumenttia. Vuoden 2021 saman tarkasteluajan määrä ostetuissa dokumenteissa oli 850 dokumenttia.