

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 16.08.2023, klo 17:00 - 18:54

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny

Käsitellyt asiat

§ 65 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 66 Pöytäkirjan tarkastus

§ 67 Puolivuosiraportti 2023, kuntakehityslautakunta

§ 68 Lakea Oy, kaavamuutoshakemus, 858-2-6006-1, Jokela

§ 69 Vanutehtaan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen, kaava nro 3601

§ 70 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

§ 71 Ilmoitusasiat

§ 72 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

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

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Ilpo Heitto, nuorisovaltuuston edustaja
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, poistui 18:28
Kalle Ikkela, pormestari
Annina Nuutinen, tarkastuslautakunta, saapui 17:08
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö
Aarne Partanen, nuorisovaltuuston edustaja
Jussi Rantala, talous- ja asiakaspalvelupäällikkö, poistui 17:23
Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja
Anna Yltävä, apulaispormestari
Mia Järvinen, kunnanpuutarhuri
Vilma Karjalainen (etäyhteys), kaavasuunnittelija, saapui 17:15, poistui 17:45
Hanna Keskinen (etäyhteys), Ramboll Finland Oy, saapui 18:39, poistui 18:48

Poissa

Sanna Kervinen
Leena Saukko

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Antti Heikkilä

Päivö Kuusisto

Pöytäkirjan nähtävänäolo
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 21.8.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 65

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

§ 66

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Antti Heikkilä ja Sanna Kervinen.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Antti Heikkilä ja Päivö Kuusisto.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 34, 19.04.2023

Kunnanhallitus, § 181, 08.05.2023

Kuntakehityslautakunta, § 54, 07.06.2023

Kuntakehityslautakunta, § 67, 16.08.2023

§ 67

Puolivuosiraportti 2023, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2023-932

Kuntakehityslautakunta, 19.04.2023, § 34

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 KKL tavoitteet 032023, KKL 19.4.2023

2 KKL Kuukausiraportti 032023, KKL 19.4.2023

3 KKL olennaiset tapahtumat tammi - maaliskuu, KKL 19.4.2023

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Käyttötalous

Vuoden 2023 talousarviossa on kuntakehityslautakunnan toimintatuotoiksi vahvistettu 4 590 900 euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2023 varattu 6 831 734 euroa, joten käyttösuunnitelman mukainen toimintakate on -1 209 519 euroa. Toimintatuotoista on toteutunut 1,0 milj. euroa (18,3 %). Maankäytön sopimuskorvaukset (talousarviossa 3,5 milj. euroa) kirjataan vasta tilinpäätöksen yhteydessä. Tuottoihin sisältyy 0,5 milj. euroa Rykmentinpuiston tontinmyynnin tuottoja. Toimintatuotot ovat toteutuneet tätä erää lukuun ottamatta lähellä talousarvion tasoa.

Toimintakuluista on toteutunut 1,6 milj. euroa (23,8 %). Merkittävin kuluerä on henkilöstökulut (66,5 % talousarviosta). Toimintamenot ovat toteutuneet alkuvuoden aikana lähellä talousarviota.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosiraportin seurannan palveluyksikkötasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosiseurannan

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 08.05.2023, § 181

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 KKL olennaiset tapahtumat tammi - maaliskuu, KKL 19.4.2023, khall 8.5.2023

2 KKL Kuukausiraportti 032023, KKL 19.4.2023, khall 8.5.2023

3 KKL tavoitteet 032023, KKL 19.4.2023, khall 8.5.2023

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosiraportin ajalta 1.1.-31.3.2023

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, 07.06.2023, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 KKL Kuukausiraportti 042023, KKL 7.6.2023

Perustelut

Palvelualueiden toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumista raportoidaan lautakunnalle tammi-maaliskuulta, tammi-kesäkuulta ja tammi-syyskuulta osavuosikatsauksissa sekä koko vuodelta tilinpäätöksessä. Lisäksi raportoidaan talouden ja hr-tietojen toteutumista kuukausittain. Huhtikuun kuukausiraportti sisältää talouden toteutumisen ja henkilöstöindikaattorien toteutumisen ajanjaksolla 1.1. – 30.4.2023 ja vertailun vuoteen 2022.

Lautakunnan alaisen toiminnan tulojen toteuma oli 6,6 milj. euroa, tähän lukuun sisältyy 6,1 milj. euroa Rykmentinpuiston tonttien myyntejä. Toimintakulujen toteutuma oli 2,0 milj. euroa. Toimintatuotot- ja menot ovat kehittyneet kokonaisuudessaan lähellä talousarvion tasoa.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä kuukausiraportin 4/2023 tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 16.08.2023, § 67

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 KKL olennaiset tapahtumat huhti - kesäkuu 2023, KKL 16.8.2023

2 KKL Kuukausiraportti 0623, KKL 16.8.2023

3 KKL Tavoitteet 062023, KKL 16.8.2023

Valtioneuvosto on antanut kuntalain nojalla asetukset kunnan taloutta koskevien tietojen toimittamisesta (524/2021) sekä annetun asetuksen 12 ja 13 §:ssä on säännökset kunnan neljännes- ja puolivuosisikatsausten sisällöstä ja niiden laidinnassa noudatettavista tilinpäätösperiaatteista. Puolivuosisikatsauksessa on esitettävä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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. Palveluysikkötasolla seuranta tapahtuu lautakunnissa.

Kuntakehityslautakunnan alaiset palvelualueet ja -yksiköt ovat:

Kehittäminen ja hallinto

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

- Elinkeinopalvelut
- Asuntopalvelut

Projektitoimisto

- Projektitoimisto
- Focus
- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto

Maankäyttö ja paikkatieto

- Maankäyttö
- Paikkatieto

Kaavoitus

Rakennusvalvonta

Käyttötalous

Vuoden 2023 talousarviossa on kuntakehityslautakunnan toimintatuotoiksi vahvistettu 5 622 215 euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2023 varattu 6 831 734 euroa, joten käyttösuunnitelman mukainen toimintakate on -1 209 519 euroa. Toimintatuotoista on toteutunut 7,9 milj. euroa (139,8 %). Rykmentinpuiston taseyksikön tonttien myyntivoiton osuus on 6,1 milj. euroa, tämä erä ei sisälly talousarvioon (tonttien myyntivoitto budjetoidaan Kunnanhallituksen alle). Maankäytön sopimuskorvaukset (talousarviossa 3,5 milj. euroa) kirjataan vasta tilinpäätöksen yhteydessä. Tontinvuokratulojen ennakoidaan ylittävän talousarvion tason selkeästi. Toimintakuluista on toteutunut 3,4 milj. euroa (49,0 %). Merkittävin kuluerä on henkilöstökulut (66,5 % talousarviosta). Toimintamenot ovat toteutuneet alkuvuoden aikana lähellä talousarviota.

Käyttötalouden lisämäärärahat

Maa- ja vesialueiden vuokratuotot, 186 000 euroa

Maa- ja vesialueiden vuokratuottojen ennakoidaan ylittävän selkeästi talousarvion tason. Vuokrattujen tonttien suhteellinen osuus on kasvanut aikaisempiin vuosiin verrattuna.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Henkilöstökulut, määrärahan siirto Yhteisiin palveluihin - 35 000 euroa

Talouspäällikön (1.3.2023 alkaen) tehtävät on siirretty Yhteisiin palveluihin. Näiden tehtävien määrärahat esitetään siirrettäväksi Yhteisiin palveluihin.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan puolivuosisiraportin seurannan palveluyksikkötasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan puolivuosisiraportin ja esityksen lisämäärärahaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

taloushallinto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 68

Lakea Oy, kaavamuutoshakemus, 858-2-6006-1, Jokela

TUUDno-2023-1631

Valmistelija / lisätiedot:

Timo Mattila

timo.mattila@tuusula.fi

maankäyttöneuvottelija

Liitteet

1 Kaavamuutoshakemus, Lakea Oy, KKL 16.8.2023

Verkkojulkisuus rajoitettu

2 Sijaintikartta, Lakea Oy, KKL 16.8.2023

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 käynnistämisen- tai kumppanuuskaavoitussopimus kun hanke on todettu I-prioriteetin hankkeeksi eli ns. kärkihankkeeksi. Käynnistämisen- tai kumppanuuskaavoitussopimuksen 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 kiinteistölleen:

858-2-6006-1 osoitteeseen Resiinakuja 1. Kiinteistö on pinta-alaltaan noin 2 124 m².

Kaavan laatimisen tarkoituksena hakija esittää: *"Haemme kaavamuutosta tontille rakennettavan kerrostalon maanalaisen pysäköintivaateen poistamiseen ja pysäköinnin sijoittamiseen maanpäälliseksi, osittain tontille ja Resiinakujalle sijoittuvaksi. Tästä muutosehdotuksesta on keskusteltu Resiinakujaa käyttävien naapureiden kanssa ja he ovat nähneet muutoksen mahdollisena ratkaisuna. Tällä muutoksella nähdään olevan suuri vaikutus hankkeen käynnistymisen kannalta."*

Kaavoitustilanne

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Jokelan Keskusta III -nimisen asemakaavan alueella (kaavanumero 3430). Kaava on tullut voimaan vuonna 2008. Kiinteistö on osoitettu asemakaavassa asuin- ja palvelurakennusalueeksi (AK-43) ja sille on osoitettu 3000 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta. Kiinteistö on rakentumaton. Resiinakuja on osoitettu asemakaavassa katualueeksi ja se on rakentunut.

Jokelan osayleiskaavassa alue sijoittuu pienin toimenpitein kehitettävälle keskustatoimintojen alueelle.

Haettu kaavamuutoshanke ei ole valtuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa vuosille 2022–2025.

Harkinta

Kohteen asemakaava on saanut lainvoiman 1.10.2008. Lakea Oy on ostanut kohteen kunnalta vuonna 2017 ja hankkeen rakentumiselle on myönnetty jatkoaikaa nykyisellään kevääseen 2024. Lakea Oy on aktiivisesti hakenut ratkaisuja tontin toteuttamiseksi, mutta asemakaavaratkaisu on kuitenkin osoittautunut liian kunnianhimoiseksi Jokelan tämän hetkiseen kysyntään nähden.

Kunta on hakemuksen perusteella ja tätä päätösesitystä varten tehnyt osaltaan alustavaa tarkastelua ja näkee haetun muutoksen alustavasti mahdollisena. Mahdollisen muutoksen yksityiskohdat ja lopullinen kaavamuutosratkaisu tarkentuvat kaavatyön yhteydessä. Muutoksen ja rakennushankkeen toteutuminen toteuttaa osaltaan kunnan strategiaa kehittää kaikkia kolmea kunnan keskusta sekä mahdollistaa Jokelaan toteutuvaksi uusia kerrostaloasuntoja.

Koska hankkeelle myönnetty rakentamisen jatkoaika umpeutuu tällä erää ensi keväänä, esittää kunta hanketta lisättäväksi heti vuoden 2023 työohjelmaan. Näin kaavamuutostyö saataisiin käynnistettyä mahdollisimman pikaisesti.

Hallintosäännön maankäyttöä ja rakentamista koskevan toimivaltataulukon mukaan kunnanhallitus päättää kaavoituksen työohjelmasta.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää

- lisätä hankkeen vuoden 2023 Kaavoituksen työohjelmaan
- käynnistää kaavamuutoksen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämisen- tai kumppanuuskaavoitussopimus on hyväksytty
- periä asemakaavamuutoksen laatimisesta palveluhinnaston mukaisen maksun Lakea Oy:ltä. Maksun suuruusluokka tarkistetaan käynnistämissopimuksen yhteydessä.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Lakea Oy, kaavoituksen sähköposti, maankäytön sähköposti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 9,08.02.2022

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 29,17.03.2022

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 28,22.03.2022

Kuntakehityslautakunta, § 88,26.10.2022

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 115,15.12.2022

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 133,15.12.2022

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 8,17.01.2023

Kuntakehityslautakunta, § 69, 16.08.2023

§ 69

Vanutehtaan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen, kaava nro 3601

TUUDno-2018-1161

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 08.02.2022, § 9

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi

kehittämisspällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 Lausuntopyyntö Vanutehdas OAS, hyteltk 8.2.2022

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma__ Vanutehdas, hyteltk 8.2.2022

Tuusulan kunta on asettanut Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 27.1.2022-26.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.2.2022 klo 16.00.

Suunnittelualan sijainti

Asemakaavan muutos koskee Nukarintien ja Opintien risteysaluetta, erityisesti sen kaakkoispuolia, joilla sijaitsevat vanha vanutehdas sekä toteutumattomat kunnan omistamat AK korttelit. Lisäksi suunnittelualueeseen on rajattu mukaan Opintien länsipuolelta Jokelan paloasema, sekä Ventoniemen vanha varikko ympäristöineen, ja Opintien vartta pidemmälle etelään.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet eivätkä enää vastaa tarpeita tai maankäyttötavoitteita. Kaavatyön edetessä selvitetään mahdollisuuksia edistää Nukarintien varren kortteleiden suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa ja sijoittaa alueelle tehokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista. Kunnan omistamia maa-alueita kehitetään tiiviinä pientaloalueina.

Jokelan keskustan yleissuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä alkuvuodesta 2021, ja saatuihin mielipiteisiin laaditaan parhailaan vastineita. Yleissuunnitelma linjaa Jokelan keskustan kehittämistavoitteita, ja toimii kaavatyön taustamateriaalina. Rakentaminen Jokelaan, sekä muu Jokelan vetovoiman lisääminen Tuusulan ainoana radanvarsitaajamana on maankäytöllisesti kestävä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Nukarintien varrella sijaitsevalla vanhalla Vanutehtaalla on tunnistettuja kulttuuriarvoja, jotka ovat kuitenkin tuhoutuneet tulipalossa keväällä 2020. Vanutehtaalle on haettu purkulupaa, minkä yhteydessä on laadittu selvitys mahdollisuuksista säästää osa tai osia rakennuksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut, että ei velvoita säästämään rakennusta tai sen osia. Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys (Faunatica, 2018), jonka yhteydessä on tunnistettu luontoarvoja. Luontoarvot tullaan huomioimaan kaavatyön yhteydessä. Alueelle on laadittu 3 maankäyttöluonnosta.

Alustavaan suunnittelualueeseen on otettu mukaan muutamia kortteleita Opintien länsipuolelta. Yksityisessä omistuksessa olevia työpaikkarakentamisen kortteleita tutkitaan asuinkäyttöön. Jokelan paloasemalle kaavoitetaan parhaillaan uutta tonttia, ja vanhan paloaseman kiinteistölle tutkitaan pienkerrotaloasumista. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkistetaan katualueen leveyksiä ja kaavamerkintöjä Opintien ja Nukarintien alueilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Vanutehdas kaava nroo 3601, hyte-lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta toivoo, että alueen luontoarvojen säilyminen ja kulttuurihistoria otetaan huomioon kaavatyön yhteydessä niin hyvin kuin se on mahdollista. Tärkeää olisi, että maankäyttöä suunniteltaessa voitaisiin huomioida ja säästää alueen metsäalueet mahdollisimman hyvin, sillä Vanutehtaan lähellä sijaitsee mm. jokelalaisten virkistyskäytön kannalta keskeinen joutsenien asuttama lampi. Lisäksi lautakunta esittää, että alueen läpi kulkeva kevyenliikenteen väylä säilytettäisiin.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Hyte-lautakunta toivoo, että suunnitelmissa huomioitaisiin alueen nykyistä parempi kytkeytyminen Jokelan keskusta-alueeseen. Alueella sijaitsee tulipalossa vuonna 2020 tuhoutunut Vanutehdas, jonka nykyinen ympäristö ei ole turvallinen. Lautakunta esittääkin, että suunnitelmia tulisi edistää paitsi luontoarvot ja kulttuurihistoria huomioiden myös niin, että alueen yleinen turvallisuus ja virkistyskäyttö taataan ja rakennusten ulkonäkö olisi alueeseen sopivia ja ehjiä.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämispäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Lehtinen esitti, että lausuntoon lisätään lause: Opintiellä olevaa kevyenliikenteenväylää tulee jatkaa alueen turvallisuuden lisäämiseksi. Lautakunta hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Vanutehdas kaava nroo 3601, hyte-lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta toivoo, että alueen luontoarvojen säilyminen ja kulttuurihistoria otetaan huomioon kaavatyön yhteydessä niin hyvin kuin se on mahdollista. Tärkeää olisi, että maankäyttöä suunniteltaessa voitaisiin huomioida ja säästää alueen metsäalueet mahdollisimman hyvin, sillä Vanutehtaan lähellä sijaitsee mm. jokelalaisten virkistyskäytön kannalta keskeinen joutsenien asuttama lampi. Lisäksi lautakunta esittää, että alueen läpi kulkeva kevyenliikenteen väylä säilytettäisiin. Lisäksi Opintiellä olevaa kevyenliikenteenväylää tulee jatkaa alueen turvallisuuden lisäämiseksi.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Hyte-lautakunta toivoo, että suunnitelmissa huomioitaisiin alueen nykyistä parempi kytkeytyminen Jokelan keskusta-alueeseen. Alueella sijaitsee tulipalossa vuonna 2020 tuhoutunut Vanutehdas, jonka nykyinen ympäristö ei ole turvallinen. Lautakunta esittääkin, että suunnitelmia tulisi edistää paitsi luontoarvot ja kulttuurihistoria huomioiden myös niin, että alueen yleinen turvallisuus ja virkistyskäyttö taataan ja rakennusten ulkonäkö olisi alueeseen sopivia ja ehjiä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 17.03.2022, § 29

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

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

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Liitteet

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_Vanutehdas, kvltk 17.3.2022

2 Lausuntopyyntö Vanutehdas OAS, kvltk 17.3.2022

Tuusulan kunta on asettanut Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 27.1.2022-26.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.2.2022 klo 16.00. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 23.3.2022 asti.

Suunnittelualueen sijainti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavan muutos koskee Nukarintien ja Opintien risteysaluetta, erityisesti sen kaakkoispuolia, joilla sijaitsevat vanha vanutehdas sekä toteutumattomat kunnan omistamat AK korttelit. Lisäksi suunnittelualueeseen on rajattu mukaan Opintien länsipuolelta Jokelan paloasema, sekä Ventoniemen vanha varikko ympäristöineen, ja Opintien vartta pidemmälle etelään.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet eivätkä enää vastaa tarpeita tai maankäyttötavoitteita. Kaavatyön edetessä selvitetään mahdollisuuksia edistää Nukarintien varren kortteleiden suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa ja sijoittaa alueelle tehokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista. Kunnan omistamia maa-alueita kehitetään tiiviinä pientaloalueina.

Jokelan keskustan yleissuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä alkuvuodesta 2021, ja saatuihin mielipiteisiin laaditaan parhaillaan vastineita. Yleissuunnitelma linjaa Jokelan keskustan kehittämistavoitteita, ja toimii kaavatyön taustamateriaalina. Rakentaminen Jokelaan, sekä muu Jokelan vetovoiman lisääminen Tuusulan ainoana radanvarsitaajamana on maankäytöllisesti kestävä.

Nukarintien varrella sijaitsevalla vanhalla Vanutehtaalla on tunnistettuja kulttuuriarvoja, jotka ovat kuitenkin tuhoutuneet tulipalossa keväällä 2020. Vanutehtaalle on haettu purkulupaa, minkä yhteydessä on laadittu selvitys mahdollisuuksista säästää osa tai osia rakennuksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut, että ei velvoita säästämään rakennusta tai sen osia. Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys (Faunatica, 2018), jonka yhteydessä on tunnistettu luontoarvoja. Luontoarvot tullaan huomioimaan kaavatyön yhteydessä. Alueelle on laadittu 3 maankäyttöluonnosta.

Alustavaan suunnittelualueeseen on otettu mukaan muutamia kortteleita Opintien länsipuolelta. Yksityisessä omistuksessa olevia työpaikkarakentamisen kortteleita tutkitaan asuinkäyttöön. Jokelan paloasemalle kaavoitetaan parhaillaan uutta tonttia, ja vanhan paloaseman kiinteistölle tutkitaan pienkerrotaloasumista. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkistetaan katualueen leveyksiä ja kaavamerkintöjä Opintien ja Nukarintien alueilta.

Sivistyksen toimialueen lautakuntien lausunto:

Jokelan alueen yksi vahvuus on se, että se tarjoaa pientaloasumista lähellä julkisia palveluja ja liikenneyhteyksiä. On toivottavaa, että tämä huomioidaan myös Vanutehtaan alueen kehittämisessä.

Vanutehdas on ollut maisemallisesti tärkeä osa Jokelaa ja portti Jokelan teollisuusalueelle. Tämä tulisi huomioida uudisrakennusten suunnittelussa. Onkin toivottavaa, että tulevat rakennukset huomioivat massoitteeltaan ja arkkitehtuuriltaan alueen aiemman rakennuskannan.

Suunnittelualueen oppilaat ohjautuvat Pertun kouluun. Alueen suunnittelun yhteydessä olisi hyvä mahdollistaa turvallinen ja nykyistä lyhyempi ja suorempi koulureitti myös Huikon ja Peltokaaren alueelta. Suorempi reitti mahdollistaisi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

oppilaiden ohjaamisen Jokelan alueella sekä Pertun että Lepolan kouluihin. Ratkaisulla olisi mahdollisuus vaikuttaa alueen koulukuljetustarpeen vähenemiseen koulumatkan suuntautuessa Järvenpään suunnasta Pertun kouluun. Ratkaisu voisi helpottaa myös Lepolan koulun tilojen riittävyttä, mikäli koulu ei tulevaisuudessa pystyisi vastaanottamaan Peltokaaren alueen kasvua.

Toteamme, että suunnitteluvaihtoehdot B ja C helpottavat läheisen risteuksen mahdollista ruuhkaisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa. Suunnitteluvaihtoehto B tukee tätä tarvetta parhaiten. Se oikaisee myös koulureittiä, mutta ei vielä vastaa Huikon ja Peltokaaren alueiden reittien kehittämistarpeeseen tarpeeksi. Kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa kevyen liikenteen reitti tulee sopivasti lähelle Pertun koulua. Lopullisessa toteutuksessa on huolehdittava, että Opintien ylittäminen on turvallista, koska tiellä on vilkas liikenne aamuisin.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Tuhkunen esitti muutosesityksenä seuraavan lauseen lisäämistä lausuntoon: "Virkistysalue ja kestävien kulkutapojen kannalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että vaihtoehto A on paras vaihtoehto. Lähivirkistysalue jatkuu laajempina virkistysalueena ja sen katkaisu haittaa merkittävästi alueen asukkaita. Lisäksi katkeaa kevyenliikenteen reitti, joka on turvallinen koulutie Pertun kouluun."

Jäsen Yltävä kannatti jäsen Tuhkusen 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 jäsen Tuhkusen tekemää muutosesitystä äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä

- jaa-äänien antoivat Elina Laine, Henri Savolainen, Jania Kleimola, Laura Nyholm, Pirjo Lehtonen, Mikko Maula ja Janne Mellin.
- ei-äänien antoivat Gazale Giray-Öngörür, Anna Yltävä ja Sanna Tuhkunen

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä ja 3 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen lautakunnan päätökseksi.

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti äänin 7-3 antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 22.03.2022, § 28

Valmistelijat / lisätiedot:
Markus Torvinen
markus.torvinen@tuusula.fi
opetuspäällikkö

Liitteet

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_Vanutehdas, ksltk 22.3.2022
- 2 Lausuntopyyntö Vanutehdas OAS, ksltk 22.3.2022

Tuusulan kunta on asettanut Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.1.2022-26.2.2022. Lausunto pyydettiin toimittamaan viimeistään 26.2.2022 klo 16.00. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 23.3.2022 asti.

Suunnittelun sijainti

Asemakaavan muutos koskee Nukarintien ja Opintien risteysaluetta, erityisesti sen kaakkoispuolia, joilla sijaitsevat vanha vanutehdas sekä toteutumattomat kunnan omistamat AK korttelit. Lisäksi suunnittelualueeseen on rajattu mukaan Opintien länsipuolelta Jokelan paloasema, sekä Ventoniemen vanha varikko ympäristöineen, ja Opintien vartta pidemmälle etelään.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet eivätkä enää vastaa tarpeita tai maankäyttötavoitteita. Kaavatyön edetessä selvitetään mahdollisuuksia edistää Nukarintien varren kortteleiden suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa ja sijoittaa alueelle tehokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista. Kunnan omistamia maa-alueita kehitetään tiiviinä pientaloalueina.

Jokelan keskustan yleissuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä alkuvuodesta 2021, ja saatuihin mielipiteisiin laaditaan parhailaan vastineita. Yleissuunnitelma linjaa Jokelan keskustan kehittämistavoitteita, ja toimii kaavatyön taustamateriaalina. Rakentaminen Jokelaan, sekä muu Jokelan vetovoiman lisääminen Tuusulan ainoana radanvarsitaajamana on maankäytöllisesti kestävä.

Nukarintien varrella sijaitsevalla vanhalla Vanutehtaalla on tunnistettuja kulttuuriarvoja, jotka ovat kuitenkin tuhoutuneet tulipalossa keväällä 2020. Vanutehtaalle on haettu purkulupaa, minkä yhteydessä on laadittu selvitys mahdollisuuksista säästää osa tai osia rakennuksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut, että ei velvoita säästämään rakennusta tai sen osia. Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys (Faunatica, 2018), jonka yhteydessä on tunnistettu luontoarvoja. Luontoarvot tullaan huomioimaan kaavatyön yhteydessä. Alueelle on laadittu 3 maankäyttöluonnosta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alustavaan suunnittelualueeseen on otettu mukaan muutamia kortteleita Opintien länsipuolelta. Yksityisessä omistuksessa olevia työpaikkarakentamisen kortteleita tutkitaan asuinkäyttöön. Jokelan paloasemalle kaavoitetaan parhaillaan uutta tonttia, ja vanhan paloaseman kiinteistölle tutkitaan pienkerrotaloasumista. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkistetaan katualueen leveyksiä ja kaavamerkintöjä Opintien ja Nukarintien alueilta.

Sivistyksen toimialueen lautakuntien lausunto:

Jokelan alueen yksi vahvuus on se, että se tarjoaa pientaloasumista lähellä julkisia palveluja ja liikenneyhteyksiä. On toivottavaa, että tämä huomioidaan myös Vanutehtaan alueen kehittämisessä.

Vanutehdas on ollut maisemallisesti tärkeä osa Jokelaa ja portti Jokelan teollisuusalueelle. Tämä tulisi huomioida uudisrakennusten suunnittelussa. Onkin toivottavaa, että tulevat rakennukset huomioivat massoitteeltaan ja arkkitehtuuriltaan alueen aiemman rakennuskannan.

Suunnittelualueen oppilaat ohjautuvat Pertun kouluun. Alueen suunnittelun yhteydessä olisi hyvä mahdollistaa turvallinen ja nykyistä lyhyempi ja suorempi koulureitti myös Huikon ja Peltokaaren alueelta. Suorempi reitti mahdollistaisi oppilaiden ohjaamisen Jokelan alueella sekä Pertun että Lepolan kouluihin. Ratkaisulla olisi mahdollisuus vaikuttaa alueen koulukuljetustarpeen vähenemiseen koulumatkan suuntautuessa Järvenpään suunnasta Pertun kouluun. Ratkaisu voisi helpottaa myös Lepolan koulun tilojen riittävyttä, mikäli koulu ei tulevaisuudessa pystyisi vastaanottamaan Peltokaaren alueen kasvua.

Toteamme, että suunnitteluvaihtoehdot B ja C helpottavat läheisen risteyskohdan mahdollista ruuhkaisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa. Suunnitteluvaihtoehto B tukee tätä tarvetta parhaiten. Se oikaisee myös koulureittiä, mutta ei vielä vastaa Huikon ja Peltokaaren alueiden reittien kehittämistarpeeseen tarpeeksi. Kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa kevyen liikenteen reitti tulee sopivasti lähelle Pertun koulua. Lopullisessa toteutuksessa on huolehdittava, että Opintien ylittäminen on turvallista, koska tiellä on vilkas liikenne aamuisin.

Ehdotus

Esittelijä: Katja Elo, kehittämispäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Siimes esitti lisättäväksi seuraavan täydennyksen lausuntoon: "Vaihtoehto A tukee virkistystä sekä kestäviä kulkutapoja. Siinä lähivirkistysalue jatkuu laajempaan virkistysalueena eikä katuyhteys katkaise kevyen liikenteen yhteyttä." Jäsen Kinnunen esitti lisättäväksi jäsen Siimeksen täydennysesitykseen sanan "turvallisia", kohtaan "Vaihtoehto A tukee virkistystä sekä kestäviä ja turvallisia kulkutapoja." Lautakunta päätti yksimielisesti lisätä esitetyt täydennykset lausuntoon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

"Jokelan alueen yksi vahvuus on se, että se tarjoaa pientaloasumista lähellä julkisia palveluja ja liikenneyhteyksiä. On toivottavaa, että tämä huomioidaan myös Vanutehtaan alueen kehittämisessä.

Vanutehdas on ollut maisemallisesti tärkeä osa Jokelaa ja portti Jokelan teollisuusalueelle. Tämä tulisi huomioida uudisrakennusten suunnittelussa. Onkin toivottavaa, että tulevat rakennukset huomioivat massoitteeltaan ja arkkitehtuuriltaan alueen aiemman rakennuskannan.

Suunnittelualueen oppilaat ohjautuvat Pertun kouluun. Alueen suunnittelun yhteydessä olisi hyvä mahdollistaa turvallinen ja nykyistä lyhyempi ja suorempi koulureitti myös Huikon ja Peltokaaren alueelta. Suorempi reitti mahdollistaisi oppilaiden ohjaamisen Jokelan alueella sekä Pertun että Lepolan kouluihin. Ratkaisulla olisi mahdollisuus vaikuttaa alueen koulukuljetustarpeen vähenemiseen koulumatkan suuntautuessa Järvenpään suunnasta Pertun kouluun. Ratkaisu voisi helpottaa myös Lepolan koulun tilojen riittävyttä, mikäli koulu ei tulevaisuudessa pystyisi vastaanottamaan Peltokaaren alueen kasvua.

Toteamme, että suunnitteluvaihtoehdot B ja C helpottavat läheisen risteuksen mahdollista ruuhkaisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa. Suunnitteluvaihtoehto B tukee tätä tarvetta parhaiten. Se oikaisee myös koulureittiä, mutta ei vielä vastaa Huikon ja Peltokaaren alueiden reittien kehittämistarpeeseen tarpeeksi. Vaihtoehto A tukee virkistystä sekä kestäviä ja turvallisia kulkutapoja. Siinä lähivirkistysalue jatkuu laajempaan virkistysalueena eikä katuyhteys katkaise kevyen liikenteen yhteyttä. Kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa kevyen liikenteen reitti tulee sopivasti lähelle Pertun koulua. Lopullisessa toteutuksessa on huolehdittava, että Opintien ylittäminen on turvallista, koska tiellä on vilkas liikenne aamuisin."

Kuntakehityslautakunta, 26.10.2022, § 88

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

Liitteet

- 1 3601L_selostus_KKL_26.10.2022.
- 2 3601L_liitekooste_KKL_26.10.2022.
- 3 3601L_kaavakartta_VE2_KKL_26.10.2022.
- 4 3601L_kaavakartta_VE1_KKL_26.10.2022.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä uusien kerros- ja pientalojen rakentumisen alueelle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin ja hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi.

Opintien ja Nukarintien risteuksen ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2018 ja asukastilaisuus järjestettiin 11.9. Jokelan koulukeskuksella. Kaava-alueen rajauksen ja kaavan lähtökohtien tarkennuttua laadittiin uusi Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvaa 6.9. päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kuntakehityslautakunta käsitteli Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 27.1.-26.2.2022. Asukastilaisuus järjestettiin verkossa 10.2.2022.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin luontoarvoihin, hulevesiin, arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriaan.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ventoniemen kiinteistöön, Opintien liikenneturvallisuuteen, hulevesiin ja paloaseman tonttiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vuonna 2018 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotetut mielipiteet ja lausunnot käsittelivät pääosin samoja aiheita kuin vuonna 2021 vastaanotetut mielipiteet. Koska kaava-alueen rajaus on muuttunut ja kaavatyö on käynnistetty uudelleen, ei vuonna 2018 vastaanotettuihin mielipiteisiin ole erikseen vastattu.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen eteläiset osat, katualueet sekä tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen Nukarintien etelälaidalla. Vanutehtaan kiinteistö sekä Opintien länsipuolen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavaluonnoksen sisällöstä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 15,1 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 21 300 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 615 asukasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 23 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 675 asukasta.

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².

VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia:

VE 1: 600 000 €

VE 2: 900 000 €

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,22M€

VE 2: 1,18M €

Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,27M €

VE 2: 1,52M €

Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä ja/tai vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Luonnosvaihtoehtojen vertailu

VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. Korttelien ulottamisella pidemmälle etelään VE 2:ssa ei siis saavuteta ainakaan taloudellista hyötyä.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehtojen suurimmat erot muodostuvat liikenne- ja viikkoliikenne- ja niiden vaikutuksesta erityisesti jalankulkijan kokemukseen. VE 1 rauhoittaa jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE 2 ohjaa jalankulkua kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin, ja rakennukset pääsevät reunustamaan katu ympäristöä. VE 1:n

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

päättävä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katua tulevaisuudessa laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle.

Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen entistä tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE 2 on ja tulee tulevaisuuden näkymisen valossa pysymään rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksen nro 3601 sekä valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksen nro 3601 MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 15.12.2022, § 115

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, Ulla Kinnunen

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

vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja

Liitteet

1 Vanutehdas, Luonnosvaiheen kaavaselostus, kvltk 15.12.2022

2 Lausuntopyyntö, Vanutehdas, Asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3601, kvltk 15.12.2022

3 Vanutehtaan asemakaavan muutos, esittelydiat, kvltk 15.12.2022

4 3601L_kaavakartta_VE1, kvltk 15.12.2022

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä uusien kerros- ja pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin ja hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen eteläiset osat, katualueet sekä tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen Nukarintien etelälaidalla. Vanutehtaan kiinteistö sekä Opintien länsipuolen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavaluonnoksen sisällöstä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 15,1 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 21 300 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 615 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 23 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 675 asukasta.

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².

VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia:

VE 1: 600 000 €

VE 2: 900 000 €

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Luonnosvaihtoehtojen vertailu

VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. Korttelien ulottamisella pidemmälle etelään VE 2:ssa ei siis saavuteta ainakaan taloudellista hyötyä.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehtojen suurimmat erot muodostuvat liikenneratkaisuista ja niiden vaikutuksesta erityisesti jalankulkijan kokemukseen. VE 1 rauhoittaa jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE 2 ohjaa jalankulkua kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin, ja rakennukset pääsevät reunustamaan katu ympäristöä. VE 1:n päättyvä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katu tulevaisuudessa laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle.

Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen entistä tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE 2 on ja tulee tulevaisuuden näkymisen valossa pysymään rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan ja kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntona toteamme seuraavaa:

Kannatettava luonnosvaihtoehto VE1 mahdollistaa rakenteen liittämisen laatikko- ja tiilitehtaan tehtaiden alueisiin tulevaisuudessa. Myös maakunnallisesti arvokas lehto säästyy tässä vaihtoehdossa. Alueen kevyenliikenteen väylät tulee suunnitella niin, että reititys on sujuva eikä tarjota mahdollisuuksia "omien oikaisujen" tekemiseen.

Kaava-alueella sijaitsee useita Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Alueella sijaitseva vanutehdas on tuhoutunut tulipalossa 2020 ja saanut purkuluvan. Sen itäpuolella Nukarintien varrelle on punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piharakennuksineen. Ne tulevat säilymään alueella.

Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli sekä noppamainen asuinrakennus ovat tärkeä osa Jokelan historiaa ja taajamakuva. Ne liittyvät läheisesti myös Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin. Rakennukset edustavat oman aikakautensa laadukasta liikerakentamista, joka on harvinaista Tuusulassa. Vaikka rakennukset ovat maanomistajan mukaan käyttöikänsä päässä, tulee niiden kunto ja mahdollisuus säilyttämiseen selvittää. Mikäli päädytään rakennusten purkamiseen, tulee uudisrakennusten kerroskorkeuden olla matala.

Luonnosvaihtoehto VE1:ssä kevyen liikenteen yhteys Pertun koulun suuntaan toteutuu hyvin ja tukee oppilaanohjauksen toteuttamista alueella. Jatkoa suunniteltaessa on hyvä katsoa, että yhteydet jatkuvat sujuvasti myös tuleville asuinalueille päiväkotien ja koulujen kannalta. Erityisesti koululaisille turvallinen ja sujuva reitti radanvarteen on suunniteltava huolella.

Ehdotus

Esittelijä: Katja Elo, kehittämispäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3601, asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 15.12.2022, § 133

Valmistelijat / lisätiedot:

Katja Elo, Markus Torvinen, Hannamari Vänni

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

kehittämispäällikkö, opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö

Liitteet

1 Lausuntopyyntö, Vanutehdas, Asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3601, ksltk 15.12.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 2 Vanutehdas, Luonnosvaiheen kaavaselostus, ksltk 15.12.2022
- 3 Vanutehtaan asemakaavan muutos, esittelydiat, ksltk 15.12.2022
- 4 3601L_kaavakartta_VE1, ksltk 15.12.2022
- 5 3601L_kaavakartta_VE2, ksltk 15.12.2022

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä uusien kerros- ja pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin ja hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen eteläiset osat, katualueet sekä tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen Nukarintien etelälaidalla. Vanutehtaan kiinteistö sekä Opintien länsipuolen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavaluonnoksen sisällöstä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 15,1 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 21 300 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 615 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 23 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 675 asukasta.

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².

VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia:

VE 1: 600 000 €

VE 2: 900 000 €

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Luonnosvaihtoehtojen vertailu

VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. Korttelien ulottamisella pidemmälle etelään VE 2:ssa ei siis saavuteta ainakaan taloudellista hyötyä.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehtojen suurimmat erot muodostuvat liikeneratkaisuista ja niiden vaikutuksesta erityisesti jalankulkijan kokemukseen. VE 1 rauhoittaa jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE 2 ohjaa jalankulkua kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin, ja rakennukset pääsevät reunustamaan katu ympäristöä. VE 1:n päättyvä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katua tulevaisuudessa laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle.

Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen entistä tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE 2 on ja tulee tulevaisuuden näkymisen valossa pysymään rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan ja kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntona toteamme seuraavaa:

Kannatettava luonnosvaihtoehto VE1 mahdollistaa rakenteen liittämisen laatikko- ja tiilitehtaan tehtaiden alueisiin tulevaisuudessa. Myös maakunnallisesti arvokas lehto säästyy tässä vaihtoehdossa. Alueen kevyenliikenteen väylät tulee suunnitella niin, että reititys on sujuva eikä tarjota mahdollisuuksia "omien oikaisujen" tekemiseen.

Kaava-alueella sijaitsee useita Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Alueella sijaitseva vanutehdas on tuhoutunut tulipalossa 2020 ja saanut purkuluvan. Sen itäpuolella Nukarintien varrelle on punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piharakennuksineen. Ne tulevat säilymään alueella.

Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli sekä noppamainen asuinrakennus ovat tärkeä osa Jokelan historiaa ja taajamakuva. Ne liittyvät läheisesti myös Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin. Rakennukset edustavat oman aikakautensa laadukasta liikerakentamista, joka on harvinaista Tuusulassa. Vaikka rakennukset ovat maanomistajan mukaan käyttökänsä päässä, tulee niiden kunto ja mahdollisuus säilyttämiseen selvittää. Mikäli päädytään rakennusten purkamiseen, tulee uudisrakennusten kerroskorkeuden olla matala.

Luonnosvaihtoehto VE1:ssä kevyen liikenteen yhteys Pertun koulun suuntaan toteutuu hyvin ja tukee oppilaanohjauksen toteuttamista alueella. Jatkoa suunniteltaessa on hyvä katsoa, että yhteydet jatkuvat sujuvasti myös tuleville asuinalueille päiväkotien ja koulujen kannalta. Erityisesti koululaisille turvallinen ja sujuva reitti radanvarteen on suunniteltava huolella.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3601, asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Laitila esitti täydennettäväksi lausuntoa seuraavasti "Kaavassa on huomioitava alueen kevyenliikenteen väylien sujuvuus ja jatkuvuus".

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti täydennyksen lausuntoon.

Päätös

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3601 seuraavan lausunnon:

Kannatettava luonnosvaihtoehto VE1 mahdollistaa rakenteen liittämisen laatikko- ja tiilitehtaan tehtaiden alueisiin tulevaisuudessa. Myös maakunnallisesti arvokas lehto säästyy tässä vaihtoehdossa. Alueen kevyenliikenteen väylät tulee suunnitella niin, että reititys on sujuva eikä tarjoa mahdollisuuksia "omien oikaisujen" tekemiseen.

Kaava-alueella sijaitsee useita Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Alueella sijaitseva vanutehdas on tuhoutunut tulipalossa 2020 ja saanut purkuluvan. Sen itäpuolella Nukarintien varrelle on punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piharakennuksineen. Ne tulevat säilymään alueella.

Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli sekä noppamainen asuinrakennus ovat tärkeä osa Jokelan historiaa ja taajamakuva. Ne liittyvät läheisesti myös Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin. Rakennukset edustavat oman aikakautensa laadukasta liikerakentamista, joka on harvinaista Tuusulassa. Vaikka rakennukset ovat maanomistajan mukaan käyttöikänsä päässä, tulee niiden kunto ja mahdollisuus säilyttämiseen selvittää. Mikäli päädytään rakennusten purkamiseen, tulee uudisrakennusten kerroskorkeuden olla matala.

Luonnosvaihtoehto VE1:ssä kevyen liikenteen yhteys Pertun koulun suuntaan toteutuu hyvin ja tukee oppilaanohjauksen toteuttamista alueella. Jatkoa suunniteltaessa on hyvä katsoa, että yhteydet jatkuvat sujuvasti myös tuleville asuinalueille päiväkotien ja koulujen kannalta. Erityisesti koululaisille turvallinen ja sujuva reitti radanvarteen on suunniteltava huolella. Kaavassa on huomioitava alueen kevyenliikenteen väylien sujuvuus ja jatkuvuus.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 17.01.2023, § 8

Valmistelijat / lisätiedot:
Sara Tallsten

Liitteet

1 3601L_selostus_KKL_26.10.2022., hyteltk 17.1.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 2 3601L_liitekooste_KKL_26.10.2022, hyteltk 17.1.2023
- 3 3601L_kaavakartta_VE1_KKL_26.10.2022, hyteltk 17.1.2023
- 4 3601L_kaavakartta_VE2_KKL_26.10.2022., hyteltk 17.1.2023

Tuusulan kunta on asettanut Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksen julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Perustelut

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä uusien kerros- ja pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin ja hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi.

Opintien ja Nukarintien risteuksen ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2018 ja asukastilaisuus järjestettiin 11.9. Jokelan koulukeskuksella. Kaava-alueen rajauksen ja kaavan lähtökohtien tarkennuttua laadittiin uusi Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvaa 6.9. päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kuntakehityslautakunta käsitteli Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 27.1.-26.2.2022. Asukastilaisuus järjestettiin verkossa 10.2.2022.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin luontoarvoihin, hulevesiin, arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriaan.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ventoniemen kiinteistöön, Opintien liikenneturvallisuuteen, hulevesiin ja paloaseman tonttiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl. Vuonna 2018 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotetut mielipiteet ja lausunnot käsittelivät pääosin samoja aiheita kuin vuonna 2021 vastaanotetut mielipiteet. Koska kaava-alueen rajaus on muuttunut ja kaavatyö on käynnistetty uudelleen, ei vuonna 2018 vastaanotettuihin mielipiteisiin ole erikseen vastattu.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen eteläiset osat, katualueet sekä tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen Nukarintien etelälaidalla. Vanutehtaan kiinteistö sekä Opintien

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

länsipuolen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavaluonnoksen sisällöstä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 15,1 ha.
Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 21 300 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 615 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 23 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 675 asukasta.

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².

VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia:

VE 1: 600 000 €

VE 2: 900 000 €

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,22M€

VE 2: 1,18M €

Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,27M €

VE 2: 1,52M €

Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä ja/tai vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Luonnosvaihtoehtojen vertailu

VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. Korttelien ulottamisella pidemmälle etelään VE 2:ssa ei siis saavuteta ainakaan taloudellista hyötyä.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehtojen suurimmat erot muodostuvat liikeneratkaisuista ja niiden vaikutuksesta erityisesti jalankulkijan kokemukseen. VE 1 rauhoittaa jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE 2 ohjaa jalankulkua kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin, ja rakennukset pääsevät reunustamaan katu ympäristöä. VE 1:n päättyvä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katu tulevaisuudessa laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen entistä tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE 2 on ja tulee tulevaisuuden näkymisen valossa pysymään rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

Asemakaavan muutos Vanutehdas kaava nro 3601, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Luonnosvaihtoehdoista VE 1 huomioi paremmin hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 8.2.2022 annettua lausuntoa. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta kannattaa VE 1 luonnosvaihtoehtoa, koska siinä alueen luontoarvojen säilyminen huomioidaan paremmin ja rauhoitetaan jalankulku omille reiteilleen.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.
-

Kuntakehityslautakunta, 16.08.2023, § 69

Valmistelija / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 3601E kaavaselostus, KKL 16.8.2023

2 3601E kaavakartta, KKL 16.8.2023

3 3601E liitteet 1-5, KKL 16.8.2023

4 3601E liitteet 7-9, KKL 16.8.2023

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteysaluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin sekä hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi. Tavoite pohjaa kuntastrategian kohtaan 2. *Luomme tiiviimpiä keskustal alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelu*". Kaava-alueen sijainti hyvien

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

joukkoliikennemahdollisuuksien saavutettavissa tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista yhdyskuntarakennetta.

Luonnosvaiheessa suunnittelualueen pinta-ala oli n. 15,1 ha, josta osa oli yksityisessä omistuksessa. Ehdotusvaiheessa kaava-alue pienentyi yksityisten maanomistajien vetäytyessä hankkeesta. Ehdotusvaiheen kaava-alueen pinta-ala on n. 11,9 ha. Kaava-alue on kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Opintietä, joka on valtion omistuksessa, ja pientä osaa Nukarintiestä, jonka omistaa yksityinen maanomistaja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 11,9 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 18 800 k-m², josta 13 200 k-m² on asuinrakentamisen rakennusoikeutta (AK).

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on osoitettu 7 200 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 210 asukasta.

Alueen kerrosala vähenee n. 11 600 k-m².

Asuinrakentamisen kerrosala vähenee n. 6 000 k-m².

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia n. 701 000 €, mikä sisältää Vanutehtaankadun ja Vanutehtaanpolun rakentamiskustannukset, sekä vesihuollon kustannukset.

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin: 1,15 M€. Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

Kaavatyön aiemmat vaiheet

Opintien ja Nukarintien risteuksen ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2018. Kaava-alueen rajauksen ja kaavan lähtökohtien tarkennuttua laadittiin uusi Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvasi 6.9. päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kuntakehityslautakunta käsitteli Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 27.1.-26.2.2022. Kaavatyö on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavasta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka olivat julkisesti nähtävillä 3.11.-5.12.2022 välisenä aikana. Vaihtoehtojen arvioinnin sekä niistä saadun palautteen perusteella kaavaehdotus päätettiin laatia vaihtoehdon VE1 pohjalta. Vaihtoehdon

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

valitsemista puolsi myös yksityisen maanomistajan vetäytyminen, sillä valittu vaihtoehto mahdollisti kunnan omistamien alueiden kehittämisen irrallaan yksityisestä maanomistuksesta.

Luonnosvaihtoehtojen keskeisimmät erot liittyivät luontoarvojen huomioimiseen, kulttuuriympäristöön sopeutumiseen sekä kaupunkikuvaan. Luontoarvot saadaan parhaiten huomioitua edettäessä vaihtoehdolla VE1. Samalla VE1 asettaa kuitenkin enemmän vaatimuksia rakentamisen sopeuttamiselle alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana vastaanotettiin 14 viranomaisten kannanottoa ja kaksi kirjallista mielipidettä. Kannanotoissa nousivat esiin erityisesti kulttuurihistoria ja arkkitehtuuri, luontoarvot, hulevesien hallinta sekä kevyen liikenteen yhteydet. Mielipiteet kohdistuivat alueen lehtipuiden säästämiseen, asuinkerrostalorakentamiseen, Opintien kevyen liikenteen yhteyteen ja hulevesiratkaisuihin. Monet mielipiteissä esiin nostetuista asioista koskivat alueita, jotka eivät ehdotusvaiheessa enää ole mukana kaavassa. Kannanotoissa sekä mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä. Kannanotot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet löytyvät kokonaisuudessaan kaavan liitteistä.

Hallintosäännön maankäyttöä ja rakentamista koskevan toimivaltataulukon mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä osaltaan laaditun Vanutehtaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3601, luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet sekä sitovan tonttijaon kortteleille 6735-6737 ja päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Vanutehtaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3601, luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet sekä sitovan tonttijaon kortteleille 6735-3637
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 70

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 51 Kiinteistön vuokrasopimuksen päättäminen ja sopimussakon perimättä jättäminen, Kellokoski, Pohjois-Tuusula, 31.05.2023

§ 52 rakentamattoman omakotitontin takaisinosto ja sopimussakon perimättä jättäminen, Lahelanpelto, Etelä-Tuusula, 31.05.2023

§ 54 Brothers & Co. Oy, kiinteistöjen 858-15-5707-6 ja 858-15-5707-7 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 04.06.2023

§ 55 määräalan osto kiinteistöstä 858-407-9-99 Markkula, Lahela, 06.06.2023

§ 58 YIT Oyj, kiinteistöjen 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 suunnitteluvaraus, Suutarintie, Etelä-Tuusula, 14.06.2023

§ 61 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, Lepomäen asemakaava-alueen kaavatontin 5006-2 vuokraus, Mattila, 22.06.2023

§ 62 Jatke Toimitilat Oy, suunnitteluvaraus, Sulan työpaikka-alue, Etelä-Tuusula, 22.06.2023

§ 63 Kiinteistön 858-21-6432-1 vuokrasopimuksen päättäminen ja sopimussakon perimättä jättäminen, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 26.06.2023

§ 65 Heikkinen Yhtiöt Oy, rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, 858-404-18-316, Kellokoski, 29.06.2023

§ 67 Pajala Etelä-Suomi Oy, kiinteistön 858-15-5716-1 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 05.07.2023

§ 68 T2H Vantaa Oy tai sen määräämä taho/tahot, kiinteistön 858-15-5715-4 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 05.07.2023

§ 70 Kiinteistön 858-21-6432-2 vuokrasopimuksen päättäminen ja sopimussakon perimättä jättäminen, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 07.08.2023

Maankäyttöpäällikkö

§ 33 Tencon Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-1-8068-9, Hyrylä, 02.05.2023

§ 40 kiinteistön 858-12-2619-1 vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 30.05.2023

§ 41 Pajala Etelä-Suomi Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-15-5716-1, Rykmentinpuisto, 30.05.2023

§ 42 kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 31.05.2023

§ 43 kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 02.06.2023

§ 44 Tuusulan kennelkerho ry, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-408-8-38 Kisala, Vaunukangas, 06.06.2023

§ 45 kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 07.06.2023

§ 46 Frisbeegolfclub Hyrylä ry, käyttöoikeussopimus kiinteistöjen 858-401-9-2, 858-401-13-0 ja 858-401-5-453 alueilla, Rykmentinpuisto, 22.06.2023

§ 47 Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, käyttöoikeussopimus kiinteistön 858-404-3-557 Sointula alueella, Kellokoski, 29.06.2023

§ 48 kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 04.07.2023

§ 49 kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 06.07.2023

§ 50 kiinteistönvuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 06.07.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 51 kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 13.07.2023

§ 52 Lehto Tilat Oy, käyttöluva kiinteistön 858-401-5-453 Aurinkomäki alueelle läpikulkua varten, Rykmentinpuisto, 01.08.2023

Projektipäällikkö

hankintapäätös:

§ 1 Tuusulan ampumahiihtostadionin toimintaedellytysten selvittäminen, hankinta, 14.06.2023

Projektitoimiston päällikkö

§ 2 Focus alueen 3D-mallintaminen ja havainnollistaminen, hankinta, 25.04.2023

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

§ 71

Ilmoitusasiat

TUUDno-2023-31

- Valtuustoryhmien kommentit maapoliittisen ohjelman luonnokseen
- Lahelan kampuksen hankesuunnitelman esittely maankäytön ja kaavoituksen osalta / Anne Olkkola
- OAS luonnos tiedoksi: Vallunlenkin asemakaavan muutos, kaava nro 3662, osallistumis- ja arviontisuunnitelma
- OAS luonnos tiedoksi: Hyrrän asemakaavan muutos, kaava nro 3660, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tiedoksi Viher- ja ulkoliikuntapalveluiden kehittämissuunnitelma, Jokela, VIPU / kunnanpuutarhuri Mia Järvinen / kehittämispäällikkö Hanna Keskinen, Ramboll Finland Oy
- Lautakuntien yhteisseminaari ke 27.9.2023 klo 16 Monio (ohjelmassa mm.: ilmasto-ohjelman asiat, tietoisku rakennusjärjestyksestä ja hallintosääntömuutoksista sekä niiden taustalainsäädännöstä, tiedoksi asioiden käsittelyt lautakunnissa)
- Luottamushenkilöiden extranet-palvelun lyhyt esittely
- Seuraava kokous ke 13.9.2023 klo 17, kokoustila Venny.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 72

Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§65, §66, §67, §68, §69, §70, §71, §72

Muutoksenhakukielto

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