

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 02.10.2017, klo 17:00 - 19:10

Paikka Tuusulan kunnantalo

Käsitellyt asiat

§ 440 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 441 Pöytäkirjan tarkastus

§ 442 Kellokosken keskusta, asemakaavan muutosehdotus

§ 443 Focus-alue, asemakaavan vireilletulo ja maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon asettaminen

§ 444 Ilmoitusasiat

§ 445 Toimielinten pöytäkirjojen otto-oikeus

§ 446 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Jussi Salonen
Mika Mäki-Kuhna, 2. varapuheenjohtaja
Aila Koivunen
Jani Peltonen
Kari Friman
Outi Huusko
Sami Tamminen, poistui 19:05
Sari Heiskanen
Ulla Rosenqvist, poistui 18:35
Pasi HUUHTANEN
Sarianna Laitinen

Muut saapuvilla olleet

Tuula Hyttinen, sihteeri
Harri Lipasti
Ruut Sjöblom, poistui 18:40
Kim Kiuru
Kati Lepojärvi
Paula Kylä-Harakka
Marko Härkönen, poistui 18:40
Asko Honkanen, poistui 18:40
Päivi Hämäläinen, poistui 18:40
Patrik Skogster, poistui 18:40
Petteri Puputti, poistui 18:40

Poissa

Ari Nyman
Johanna Sipiläinen
Lilli Salmi

Allekirjoitukset

28;#Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Tuula Hyttinen
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

03.10.2017

03.10.2017

Kari Friman

Jani Peltonen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 4.10.2017

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 440

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 441

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

Ari Nyman ja Jani Peltonen.

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jani Peltonen ja Kari Friman.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 15,29.08.2017
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 5,31.08.2017
Kuntakehityslautakunta, § 131,27.09.2017
Kunnanhallitus, § 442, 02.10.2017

§ 442

Kellokosken keskusta, asemakaavan muutosehdotus

TUUDno-2017-438

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 29.08.2017, § 15

Valmistelijat / lisätiedot:

Jari Wäre

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus on pyytänyt kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntoa Kellokosken keskustan asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Sijainti ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan valtatie varrella ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Mariaeforsin ruukki ja Kellokosken sairaalan RKY aluetta Vanhan valtatie länsipuolelta.

Suunnittelualueeseen kuuluu pääasiassa HUSin Kellokosken toimiva sairaala-alue, jossa on merkittäviä maisema-arvoja; lähellä Ruukin patoallas rantoineen, suojeltavia rakennuksia ja vanhoja puita. Vanhan valtatie itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut aiemmin sairaalan kasvihuoneita. Alue rajautuu Tähkääntiehen ja Nystenintiehen ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpeltoon. Pohjoisessa aluetta rajaavat Kalliomaantien eteläpuoleiset tontit ja etelässä Carlanderintie ja Ruukin kuja. Kellokosken sairaala-alue rajautuu etelässä Ruukin vanhaan teollisuusympäristöön ja patoon, joka toimii jalankulku- ja pyöräilyreitteinä Keravajoen eteläpuolelle.

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Tuusulan kunnan aloitteesta. Vanhan valtatie itäpuolella sijaitsee kunnan maata, jota kunta on hankkinut maakaupoilla HUSilta. Asemakaavan muuttamiselle on tarve, koska nykyinen Vanhan valtatie itäpuoleinen on avointa joutomaata.

Asemakaavan muutoksen kohteena on keskustan muodostamisen osalta Vanhan valtatie itäpuoleiset alueet ja sairaalan toiminnan mahdollistaminen jatkossakin on asemakaavan tarkoituksena. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan rakennussuojelumerkinnät ja kartoitetaan mahdolliset lisärakentamisen paikat sairaalan alueella. HUS on ilmoittanut että tarvetta lisärakentamiseen ei ole, mutta alueen tulevan kokonaiskehittämisen kannalta mahdolliset kehittämisspaikat kartoitetaan.

Kellokosken keskustan asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet on tarkoitus osoittaa pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen. Suunnittelualueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenneverkossa puoltaa em. tavoitteita. Alueelle soveltuva

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

rakentamisen tehokkuus määritellään kaavatyön yhteydessä. Merkittävänä tavoitteena on keskustan muotoutuminen toimivaksi kyläksi ja palveluiden sijoittuminen saavutettavaksi liikennemuodosta riippumatta. Toiminnallisen toriaukion mahdollinen sijoittuminen kyläkeskustaan on tutkittava asemakaavatyössä. Asemakaava toteutuessaan tiivistää nykyistä taajamarakennetta ja parantaa olemassaolevia tie- ja kunnallisteknisiä verkostoja.

Kaupallisen keskuksen katumiljöön viihtyisyyteen ja keskustamaisuuden luomiseksi suunnitellaan mahdollisesti torimainen alue, jonka sijoittaminen keskeiselle ja kaupunkikuvallisesti toimivalle paikalle on yksi asemakaavan tavoitteista. Pysäköinnin järjestämiseksi keskusta-alueella kaavoitustyön yhteydessä tutkitaan tasamaan pysäköinnin lisäksi rakenteellista pysäköintiä korttelialueilla. Viheralueiden toimivuutta ja jatkuvuutta keskustan läpi sairaala-alueen ja Ruukin alueiden suuntaan tutkitaan kaavoituksessa. Kellokosken keskustan jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksistä merkittävänä pidetään Ruukin patoaltaan yhteyttä, johon myös keskustan kevyenliikenteen yhteydet tulee yhtyä.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Kasvatus- ja sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa Kellokosken keskustan asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Ehdotus

Esittelijä: Jari Wäre

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotukseen yllä olevan lausunnon.

Päätös

Lautakunta päätti yksimielisesti todeta lausuntonaan lisäksi, että lautakunta pitää tärkeänä Roinilan päiväkodin saavutettavuuden lisäämiseksi kiirehtiä Nystenintien rakentamista.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 31.08.2017, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Koskenranta, Risto Kanerva

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus on pyytänyt kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa Kellokosken keskustan asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Sijainti ja tavoitteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan valtatievarrella ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Mariaeforsin ruukki ja Kellokosken sairaalan RKY aluetta Vanhan valtatievarrella länsipuolelta.

Suunnittelualueeseen kuuluu pääasiassa HUSin Kellokosken toimiva sairaala-alue, jossa on merkittäviä maisema-arvoja; lähellä Ruukin patoallasrantoineen, suojeltavia rakennuksia ja vanhoja puita. Vanhan valtatievarrella itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut aiemmin sairaalan kasvihuoneita. Alue rajautuu Tähkypääntiehen ja Nystenintiehen ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpeltoon. Pohjoisessa aluetta rajaavat Kalliomaantien eteläpuoleiset tontit ja etelässä Carlanderintie ja Ruukin kuja. Kellokosken sairaala-alue rajautuu etelässä Ruukin vanhaan teollisuusympäristöön ja patoon, joka toimii jalankulku- ja pyöräilyreitteinä Keravajoen eteläpuolelle.

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Tuusulan kunnan aloitteesta. Vanhan valtatievarrella sijaitsee kunnan maata, jota kunta on hankkinut maakaupoilla HUSilta. Asemakaavan muuttamiselle on tarve, koska nykyinen Vanhan valtatievarrella itäpuoleinen on avointa joutomaata.

Asemakaavan muutoksen kohteena on keskustan muodostamisen osalta Vanhan valtatievarrella itäpuoleiset alueet ja sairaalan toiminnan mahdollistaminen jatkossakin on asemakaavan tarkoituksena. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan rakennussuojelumerkinnot ja kartoitetaan mahdolliset lisärakentamisen paikat sairaalan alueella. HUS on ilmoittanut että tarvetta lisärakentamiseen ei ole, mutta alueen tulevan kokonaisuudistamisen kannalta mahdolliset kehittämissijat kartoitetaan.

Kellokosken keskustan asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet on tarkoitus osoittaa pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen. Suunnittelualueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenneverkossa puoltaa em. tavoitteita. Alueelle soveltuva rakentamisen tehokkuus määritellään kaavatyön yhteydessä. Merkittävänä tavoitteena on keskustan muotoutuminen toimivaksi kyläksi ja palveluiden sijoittuminen saavutettavaksi liikennemuodosta riippumatta. Toiminnallisen toriaukion mahdollinen sijoittuminen kyläkeskustaan on tutkittava asemakaavatyössä. Asemakaava toteutuessaan tiivistää nykyistä taajamarakennetta ja parantaa olemassaolevia tie- ja kunnallisteknisiä verkostoja.

Kaupallisen keskuksen katumiljöön viihtyisyyteen ja keskustamaisuuden luomiseksi suunnitellaan mahdollisesti torimainen alue, jonka sijoittaminen keskeiselle ja kaupunkikuvallisesti toimivalle paikalle on yksi asemakaavan tavoitteista. Pysäköinnin järjestämiseksi keskusta-alueella kaavoitustyön yhteydessä tutkitaan tasamaan pysäköinnin lisäksi rakenteellista pysäköintiä korttelialueilla. Viheralueiden toimivuutta ja jatkuvuutta keskustan läpi sairaala-alueen ja Ruukin alueiden suuntaan tutkitaan kaavoituksessa. Kellokosken keskustan jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksistä merkittävänä pidetään Ruukin patoaltaan yhteyttä, johon myös keskustan kevyenliikenteen yhteydet tulee yhtyä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Vapaa-aikapalveluiden kannalta Kellokosken keskustan asemakaava-alue mahdollistaa sujuvammat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet Vanhan valtatie ympäristössä. Asemakaava-alueelle on osoitettu myös viheralueita ulkoilun ja virkistyksen kehittämiseen. Saavutettavuuden kannalta kaava-alue parantaa Kellokosken koulun alueen, Roinilanpuiston ja Ruukin välisiä yhteyksiä eri kulkumuodoin, mitä voi pitää myönteisenä kehityksenä.

Kulttuuripalveluiden kannalta huomioitavia asioita ovat:

- kaavamutosehdotuksessa ja siihen liittyvissä rakentamistapaohjeissa on huomioitu varsin hyvin kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja RKY-alueen välitön läheisyys ja toisaalta keskustan kehittämistarpeet liikenteen, kaupan ja asumisen osalta.
- Kaava-alueella sijaitseva Toimela on historialtaan merkittävä ja kyläkuvassa tärkeä rakennus, joka periytyy 1860-luvulta ja on muisto Kellokosken kartanon suuruuden ajalta ennen sairaalatoimintaa. Nykytilassa näitä arvoja on kuitenkin hyvin vaikea nähdä. Toimelasta tehtyjen selvitysten mukaan rakennuksen takana oleva siipi on korjauskelvoton, etuosa olisi mahdollisesti korjattavissa, kivijalka on hyväkuntoinen (kaavamateriaalin liite 16, Toimelan kuntoarvio, Hiipakka 25.5.2010). Kaavassa esitetään, että Toimelan rakennuksen ulkoasu ja muoto, rakennustapa ja rakennusoikeus säilytetään siten, että rakennus on mahdollista soveltuvilta osin korjata tai korvata uudisrakentamisella pääasiassa samanlaiseksi kuin nykyisessä muodossaan. Näin mahdollistetaan rakennuksen hahmon säilyminen miljöössä ja osittain korjattuna ja/tai uudelleen rakennettuna se hahmollaan kertoo 150 vuoden historiaa. Ennen Toimelan rakennuksen tai rakennuksen osien purkua tulee tehdä rakennuksen vaiheet dokumentoiva rakennushistoriallinen selvitys, erityisesti nykyisten rakenteiden alla mahdollisesti piilossa olevat meijeritoimintaan liittyvät rakenteet tulee dokumentoida.
- Annanpuiston kulttuuri- ja luonnonhistoriallisen ja maisemallisen arvon tunnistaminen on hyvä asia. Se olisi syytä mainita myös asemakaavamerkinnöissä ja määräyksissä esimerkiksi muodossa VL-4 *Lähivirkistysalue: Kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan sekä maisemallisesti merkittävä alue. Aluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito ja käyttösuunnitelman mukaisesti.*

Ehdotus

Esittelijä: Jari Wäre

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotukseen yllä olevan lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 27.09.2017, § 131

Valmistelijat / lisätiedot:
Maria Suutari-Jääskö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aikaisemmat käsittelyvaiheet on liitteenä.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§ mukaisesti nähtävillä 3.8.- 4.9.2017. Ehdotuksesta on järjestetty avoin yleisötilaisuus Kellokosken koulukeskuksen lukiosalissa 22.8.2017. Kaavaehdotuksesta on annettu 3 muistutusta ja 16 lausuntoa. Annetun palautteen jälkeen asemakaavaan on tehty tarkennuksia, jotka koskevat sr-3 -suojelumerkintää aittarakennuksen kohdalla, joka paloi kesällä 2017. Tarvetta suojelulle ei enää ole, joten samalle rakennusalueelle vaihdettu merkinnäksi t-4, jolla osoitetaan talousrakennuksen tai katoksen mahdollinen sijainti. Alueen rakennetta ei ole tarvetta muuttaa, rakennusala pysyy tällöin samana kuin aiemmin. Sr-3 -merkintä on poistettu tältä kaava-alueelta.

AK-46 korttelin tehokkuusluku $e=0.6$ on muutettu lukupohjaiseksi merkinnäksi, jolloin rakennusalueelle on osoitettu 6305 kerrosneliötä rakennettavaa oikeutta. Samassa korttelissa olevan korjauspajan rakennusoikeus 200 on merkitty myös lukuarvona. Näin on mahdollista erottaa korjauspaja omaksi tontikseen kerrosalan muuttumatta tontin loppuosalla. Merkinnöillä on haettu joustavaa käyttötarkoitusta nimenomaan korjauspajan säilymistä mahdollistamiseksi. Eikä ole katsottu tarpeelliseksi muuttaa vr-1 merkintää varsinaiseksi suojelumerkinnäksi.

Tähtäpäntietä koskevan palautteen johdosta ei katsota tarpeelliseksi vähentää liittymistä tonteille. Ehdotusvaiheessa lisätyn Korjauspajankujan avulla liikennemäärän ei katsota kuormittavan olevaa katuverkkoa Tähtäpäntien osalta liikaa. Kevyenliikenteen varalle on Nystenintieellä varauduttava korotettuun suojatiehen ja rakennusvaiheessa riittäviin näkymiin tonttiliittymissä.

Vanhan valtatie liittymiskieltojen uudelleen tarkastusta ei voida tehdä muistutuksesta huolimatta liikennemäärän lisääntymisen takia. Liittymisen ei katsota estävän millään kiinteistöllä.

Toimelan rakennushistoriallisen selvityksen toteuttaminen on siirretty toteutettavaksi tontinluovutusvaiheessa. VL-4 korttelin merkinnän katsotaan lisämerkinnöillä s-11 ja luo-3 olevan riittävä Annanpuiston arvokkaan alueen osoittamisessa.

Hulevesien osalta tulleet palautteeseen katsotaan riittäväksi kaavaan varatut to-1 alue kaupan korttelialueella, sekä kortteleihin osoitettu hulevesiä viivyttävä läpäisevien pintamateriaalien käyttäminen 30% peitetystä pinta-alasta. Normaalisti hulevesien määräyksiä ei osoiteta katu- ja torialueille, koska kunta voi itse toteuttaa tarvittavat hulevesien hallintamuodot alueillaan. Kunnan torialue antaa mahdollisuuden imeyttää mm puiden tai muun kasvillisuuden juuristoalueilla torialueen rakentamisen yhteydessä. Torialueen suunnittelu toteutetaan kunnallistekniikan yleissuunnitelman tai toteutussuunnittelun yhteydessä, jolloin voidaan tutkia onko hulevesien hallintaan tarvittavaa pinta-ala riittävä. Lisäksi kaava-alueen itäpuolella oleva laajalla Roinilanpellon puisto-alueella on tilaa hulevesien viivyttämiseksi, mikäli lähialueella ilmenee ongelmia.

Kaavoituksen ja kunnallistekniikan yhteistyöpalaverissa on hulevesien imeyttäminen katsottu huonoksi vaihtoehdoksi maaperän savisuuden takia, viivyttämistä on ohjattu kaavamerkinnöissä. Kunnallistekniikan kanssa sovittu, että hulevesien ohjaaminen tarkastellaan kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa tai toteutussuunnittelussa kaavamerkintöjen lisäksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Kellokosken keskustan asemakaavan muutoksen
- hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet

esittää valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kellokosken keskustan asemakaavan muutoksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

Merkittiin, että kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen ei osallistunut asian käsittelyyn intressijäviyden takia.

Kunnanhallitus, 02.10.2017, § 442

Valmistelija / lisätiedot:

Maria Suutari-Jääskö

Liitteet

- 1 Kellokosken keskusta, aikaisemmat käsittelyt 12.6.2017.pdf
- 2 3448_selostus_Kellokosken keskusta.pdf
- 3 3448_Liite 1_Kellokosken sairaala RHS 13.12.2013.pdf
- 4 3448_Liite 2_Kellokoski luontoselvitys ja ls kartat2013.pdf
- 5 3448_Liite 3_Rakennussuojelumerkinnot_2014_0611.pdf
- 6 3448_Liite 4_havainnekuva_A3_2500_2017_0522_kh.pdf
- 7 3448_Liite 4B_havainnekuva_ilmakuva_A3_2500_2017_0522_kh.pdf
- 8 3448_Liite 5_kaavakartta_A3_2500.pdf
- 9 3448_Liite 5B_kaavamääräykset_A3_2800.pdf
- 10 3448_Liite 6_Asemakaavavaihtoehtojen kuvaukset.pdf
- 11 3448_Liite 7_Kellokosken keskusta_OAS_päivitetty 1412_2016.pdf
- 12 3448_Liite 8_Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun pöytäkirja_2013_10_23.pdf
- 13 3448_Liite 9_Kellokoski vesihuollon nykytila.pdf
- 14 3448_Liite 10_Tuusulan kunnan maanomistus_2014.pdf
- 15 3448_Liite 11_ajantasakaava_A3_2800.pdf
- 16 3448_Liite 12_Kellokosken_kaupanpalveluverkko_selvitys_loppuraportti_5 2 2016.pdf
- 17 3448_Liite 13_Kellokosken keskustan luonnos_mielipiteet ja lausunnot_koonti.pdf
- 18 3448_Liite 13B_Luonnos veABC_yleisötilaisuus_2014_1001_A3.pdf
- 19 3448_Liite 14_Kellokosken keskusta_mielipiteet_lausunnot_vastineet_2017.pdf
- 20 3448_Liite 14B_Kellokosken keskusta_muistutukset_lausunnot_vastineet_liitteet_20170920.pdf
- 21 3448_Liite 15_Toimela pääpiirustukset 2005.pdf
- 22 3448_Liite 16_Toimelan kuntoarvio 25-5-2010_Hiipakka.pdf

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

23 3448_Liite 17_rakentamisohteet_2017_0522_kh.pdf
24 3448_Liite 18_kaavatalouslaskelma_20170515.pdf
25 3448_Liite 19_Asemakaavan_seurantalomake.pdf

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti

Kunnanhallitus päättää

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

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kellokosken keskustan asemakaavan muutoksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 443

Focus-alue, asemakaavan vireilletulo ja maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon asettaminen

TUUDno-2017-883

Liitteet

1 Focus, rakennuskieltoalue

Kunnanhallitus § 439 / 25.9.2017

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ottaa seuraavan asian käsiteltäväkseen:

Kunnanhallitus päätti

- ottaa valtuuston 9.10.2017 esityslistalle Toimenpidekiellon määrääminen Focus-osayleiskaava alueelle, jossa ei ole lainvoimaista asemakaavaa -asian
- tehdä ehdotuksen valtuustolle 2.10.2017 kokouksessaan

Kunnanhallitus päätti 25.9.2017 § 424, että "otetaan seuraava asia valtuuston kokouksen 9.10. listalle: Toimenpidekiellon määrääminen Focus-osayleiskaavan alueelle, jossa ei ole lainvoimaista asemakaavaa."

Focus-alueen suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Aluetta koskevat vuonna 2007 lainvoiman saanut Uudenmaan kokonaismaakuntakaava sekä Uudenmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaavat sekä luonnosvaiheessa oleva 4. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavoituksessa Focus-alueelle on osoitettu oranssilla avoympyrällä merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä. Voimassa olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Focus-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitetaan tavaraliikenteen järjestämiselle tarpeelliset aluevaraukset. Focus-alueesta varataan alueita logistiikkakeskuksille ja logistiikkaintensiiviselle teollisuudelle sekä niitä tukeville toiminnoille.

Yleiskaava

Kunnassa on vireillä koko kuntaa koskevan strategisen yleiskaavan laadinta, Tuusulan yleiskaava 2040. Yleiskaavalla pyritään osoittamaan Tuusulan pääasialliset kasvusuunnat. Yleiskaava on ehdotusvaiheessa ja kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville kevään aikana. Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Yleiskaavaluonnos noudatti alueelle laaditun osayleiskaavan linjauksia.

FOCUS-alueen osayleiskaava

Alueelle on laadittu Focus-alueen osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.9.2014. Focus-alueesta suunnitellaan kansainväliset mitat täyttävää korkeatasoista, lentoasemaan tukeutuvaa, liike-, logistiikka- ja yritys-alueita. Focus-alue sijaitsee lento- ja maaliikenteen logistisessa solmukohtassa ja liikenteellisesti poikkeuksellisen hyvällä paikalla. Tulevan Kehä IV:n varsi ja Helsinki-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Vantaan-lentoaseman seutu on teollisuuden ja logistiikan kannalta merkittävää aluetta. Focus-alueen koko on noin 5 km² ja alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi n. 100 000 k-m²:n kokoinen kaupan keskus sekä työpaikka- ja logistiikka-alueita, alueen kokonaiskerrosalan ollessa yhteensä n. 1 000 000 k-m². Alue toteutuu vaiheittain ja alueen maankäyttö kytkeytyy Vantaan Aviapolis-kokonaisuuteen. Alueen toteuttaminen edellyttää merkittävää maa-ainesten ottotoimintaa.

Asemakaava

Suurella osalla Focus-aluetta ei ole vireillä asemakaavan laatimista tai muutoshanketta. Alueen itäosassa on kaksi asemakaavan muutosta vireillä: Focus-liikekeskus –asemakaavan muutos sekä Sammonmäen asuinpientalojen korttelien asemakaavamuutos.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

MRL 53 §: Kielto asemakaavaa laadittaessa

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus).

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Kunnan on päätettävä erikseen kaavan laadinnan vireille saattamisesta ja kiellon asettamista. Päätös voidaan kylläkin tehdä samassa yhteydessä, mutta kiello ja rajoitus ei synny automaattisesti.

Toisin kuin yleiskaavan kohdalla MRL 53 §:n mukainen rakennuskielto sisältää ilman erillistä mainintaa myös maisematöiden luvanvaraisuutta koskevan 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen. Toimenpiderajoitus louhimisen ja muiden erilaisten maanpinnan käsittelyyn kohdistuvien toimenpiteiden osalta liittyy jopa tavanomaista rakentamista lopullisempaan hankkeena yksityiskohtaista suunnittelua sääntelevän asemakaavan luonteeseen. Toimenpiderajoitus kohdistuu kuitenkin myös varsin tavanomaisiin hankkeisiin, kuten ojitukseen ja metsän käyttämiseen. Asemakaavan laatimista varten voimassa olevaan rakennuskieltoon sisältyy aina myös toimenpiderajoitus. (Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta: "Maankäyttö- ja rakennuslaki 2006 s.241)

Rakennuskielto on syytä asettaa voimaan alueelle, jolla rakentaminen tai ympäristöä muuten merkittävästi muuttavat toimenpiteet saattaisivat vaikeuttaa kaavoituksen etenemistä tai tulevan asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Rajoituksilla turvataan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen muuttumattomana siihen asti, kunnes kaavalla on luotu edellytykset rakentamiselle tai kunnes suunnittelutyön yhteydessä on todettu, ettei aiottu hanke tuota estettä asetettujen maankäyttötavoitteiden toteutumiselle.

Rakennuskiellon astuttua voimaan erillistä lupaa (maisematyölupaa) ei tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Luvanvaraisia uudisrakentamisen lisäksi ovat maisemaa muuttavat hankkeet, kuten maanrakennustyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimenpiteet.

Rakennuskieltoa koskeva määräys ei ole valmistelemaa laatua oleva hallintotoimi, vaan MRL 190 §:n tarkoittama valituskelpoinen ratkaisu. Asian luonteen vuoksi rakennuskieltoa koskeva päätös voidaan MRL 202 §:n mukaan *määrätä tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaiseksi tuleamista*.

Rakennuskieltopäätökset eivät saa oikeusvoimaa siinä mielessä, etteikö kiellon asettaja voisi sen myös tarvittaessa poistaa, kuten Tuusulassakin on tehty.

MRL 128 §: Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

1) asemakaava-alueella;

2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;

3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella; eikä

4) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle rakennuskielto on yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten määrätty.

(21.4.2017/230)

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

(2.2.2007/112)

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

Alueen toteutukseen liittyy merkittävässä määrin maa-ainesotto. Tähän liittyen on hyvä tiedostaa mm. Maa-aineslain 6 § Luvan myöntämisen edellytykset:

Lupa ainesten ottamiseen on myönnettävä, jos asianmukainen ottamissuunnitelma on esitetty eikä ottaminen tai sen järjestely ole ristiriidassa 3 §:ssä säädettyjen rajoitusten kanssa. Asiaa harkittaessa on otettava huomioon myös lupamääräysten vaikutus.

Alueella, jolla on voimassa toimenpiderajoitus yleiskaavan tai asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, lupa voidaan myöntää, jollei ottaminen tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai muuttamiselle, turmele kaupunki- tai maisemakuvaa eikä muutenkaan ole ristiriidassa 3 §:ssä säädettyjen rajoitusten kanssa.

Jos hankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia päätöksestä on käytävä ilmi, miten mainitun lain mukainen arviointi on otettu huomioon. Arvioinnin huomioon ottamisesta säädetään tarkemmin mainitun lain 4 luvussa.

Focus-alueen toteuttamisen edellytyksenä on, että työpaikkakorttelit ja liikennealueet louhitaan. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on määritelty alimpia mahdollisia louhintatasoja. Jos toimenpiderajoitus asetetaan, tulee kunnan mahdollisten louhintahankkeiden lausuntoa antaessaan arvioida aiheuttaako - ja tarvittaessa uskottavasti osoittaa millä tavoin mahdollinen louhinta aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, mikäli em. Maa-aineslain pykälän nojalla katsotaan näin olevan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunnan näkökulmasta Focus-alueen viiveetön kehittäminen ja toteuttaminen mm. lainvoimaisen yleiskaavan mukaisesti on tärkeää. Sen vuoksi toteutusta voisi edistää alueen asemakaavasuunnittelun laajentaminen Focus-osayleiskaavan T-2 -alueelle ja Kehä IV liikennealueelle. Asemakaavan laatimista tukee rakennuskiellon määrääminen.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti

Kunnanhallitus päättää

- asettaa vireille liitekartalla osoitetulle alueelle asemakaavan laatimisen
- ehdottaa valtuustolle, että
VALTUUSTO päättää
 - asettaa liitekartassa esitetyn alueen MRL 53 §:n mukaiseen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi alkaen 9.10.2017 ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Marko Härkönen, Asko Honkanen, Petteri Puputti, Patrik Skogster ja Päivi Hämäläinen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Ulla Rosenqvist ja Ruut Sjöblom poistuivat kokouksesta ennen tämän asian käsittelyä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 444

Ilmoitusasiat

Kuntaliitto

Yleiskirjeet

- 20.9.2017 nro 20: Musiikin esityskorvaukset Teostolle vuonna 2018
- 26.9.2017 nro 21: Musiikin esityskorvaukset Gramexille vuonna 2018

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Joukkoliikenteen valtionavustuspäätös

- 26.9.2017: Liikennepalveluiden ostoon sekä hintavelvoitteen korvaukseen 390.441 euroa

Työllisyyskatsaus 8/2017

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

26.9.2017: Finavia Oyj, pilaantumattoman maa-aineksen maanlajitusalueen ympäristölupa ja toiminnan aloittamislupa, Tuusula

Työsuojelun vastuualue

18.9.2017: Kuuleminen ennen velvoitteen ja uhkasakon asettamista

20.9.2017: Työsuojelutarkastus työtapaturmasta

18.9.2017: Ilmoitus asian käsittelyn päättymisestä, Torpparin päiväkot

6.9.2017: Työsuojelutarkastus, kasvatus- ja sivistystoimi

Kokouskutsuja

HUS hallitus 25.9.2017

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 445

Toimielinten pöytäkirjojen otto-oikeus

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää, ettei alla mainituissa toimielinten pöytäkirjoissa käsitellyjä asioita oteta kuntalain 92 §:n nojalla kunnanhallituksen käsiteltäväksi

- tekninen lautakunta 20.9.2017

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 446

Muut asiat

Toimelan tulevaisuus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§440, §441, §442, §443, §444, §445, §446

Muutoksenhakukielto

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